



Imaginons ENSEMBLE
la feuille de route pour l'HABITAT

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



SOMMAIRE

Préambule..... 4

 a. Cadre juridique du PLH4

 b. Un contexte législatif renforcé.....4

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres 7

 a. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées7

 b. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 7

 c. Le Plan Départemental de l'Habitat.....7

 d. Le SCOT Avord Bourges Vierzon.....8

Synthèse du porter à Connaissance 8

L'attractivité du territoire et les logiques socio-démographiques 11

Structuration du territoire..... 12

Un territoire marqué par une relative stabilité démographique, à l'instar de son aire d'attraction..... 14

Un développement des communes périphériques réalisé au dépend de la ville-centre 16

Des niveaux de constructions importants au début des années 2010, fortement réduits depuis 17

Malgré les efforts de construction, le territoire perd des habitants 20

La déprise démographique gagne de nombreuses communes..... 21

Un solde naturel qui diminue et tend vers un équilibre entre les naissances et les décès 23

Un double phénomène de périurbanisation et de déprise..... 25

Un solde migratoire qui semble s'équilibrer en volumes, avec des profils contrastés..... 25

Un territoire peu familial 31

Une stabilisation de la taille des ménages dans le cœur de l'agglomération, de fortes mutations en périphérie..... 32

Un phénomène de vieillissement marqué sur les pôles..... 35

Une précarité des ménages visible sur bourges et certaines communes rurales 40

Une dynamique économique fragile, source de précarité face à l'emploi..... 48

Constats et enjeux 51

 Les fragilités sur le parc ancien, vectrices de problématiques patrimoniales et sociales.....53

Dans un contexte de faible tension démographique, un parc de logements qui continue d'augmenter..... 54

La vacance augmente et atteint des niveaux inquiétants 55

La vacance de longue date concerne ne concerne pas que des biens en mauvais état 57

Une ancienneté du parc qui traduit le développement de l'offre sous l'effet des grands ensembles et de la périurbanisation 63

Une large majorité de logement individuels, une diversification des formes en cours..... 65

Un parc constitué de grands logements, de moins en moins adapté à la taille des ménages 67

En dehors de Bourges, des statuts d'occupation orientés vers la propriété-occupante 70

Précarité financière et précarité dans le logement aux sources de l'habitat indigne 73

L'intervention publique en faveur de l'amélioration de l'habitat 75

La fragilisation des copropriétés comme conséquence de la précarité..... 78

Constats et enjeux 85

Le parc social, un patrimoine en mutation 86

 1. **Le parc social sur le territoire** 87

Historiquement, l'offre de logement social s'est développée sous la forme de grands ensembles	91	Les besoins spécifiques en logement et hébergement : l'enjeu d'un territoire intégrateur.....	126
Un faible développement de l'offre dans un contexte délicat pour les bailleurs sociaux du territoire	93	Une offre d'accueil suffisante pour les Gens du Voyage, mais une offre à reconfigurer et des situations de sédentarisation à accompagner.....	127
Un territoire concerne par la géographie prioritaire.....	94	La prise en compte des ménages précaires, entre hébergement et insertion	129
Une vacance en partie organisée dans le cadre du renouvellement urbain .	96	a. L'offre d'hébergement d'urgence et à destination des demandeurs d'asile	129
Les quartiers prioritaires soumis à des enjeux patrimoniaux et de peuplement	98	b. L'offre d'hébergement d'insertion.....	129
Une politique d'attributions récemment mise en place	101	c. L'accueil en insertion, les maisons relais et pension de famille.....	130
Une tendance à la fragilisation dans l'occupation du parc social.....	102	La mobilisation du FSL en réponse à la précarité des ménages	130
Une faible pression sur le parc social	105	Conditions de logements des jeunes	134
Des marchés immobiliers et fonciers aux dynamiques contrastées.....	110	a. État des lieux de la population jeune sur le territoire.....	134
Le marché des terrains à bâtir et des lotissements	111	b. L'intervention publique en faveur des jeunes	135
Un marché de l'accession orienté sur la maison individuelle.....	114	c. Le Foyer Jeunes Travailleurs Tivoli : une offre d'hébergement flexible et pratique	136
a. Bourges, un marché dynamique et hétéroclite.....	117	d. Un territoire couvert par une offre en résidences étudiantes.....	137
b. Le secteur aggloméré : une forte attractivité conduisant à des prix proches de ceux de Bourges.....	118	Les personnes âgées et personnes en situation de handicap.....	138
c. Les pôles de proximité : des secteurs attractifs pour les acquéreurs au budget moyen.....	119	a. Des effectifs seniors qui progressent sur le territoire	138
d. Les communes rurales: un marché restreint et moins attractif	119	b. La demande de logements sociaux chez les personnes âgées	139
La location au sein du parc privé est relativement chère au regard de la qualité de l'offre	119	c. La mobilisation du Programme d'Intérêt Général - Maintien à Domicile	140
La location saisonnière, une activité qui se développe et capte des logements sur Bourges	120	4	140
Un marché immobilier où les différents segments se concurrencent plus qu'ils ne se complètent	123	Les marchés immobiliers et fonciers face au risque de la saturation	140
Constats et enjeux.....	125	d. Les structures d'hébergement à destination des seniors : des besoins relativement bien couverts.....	140
		e. L'offre d'hébergement à destination des personnes en situation de handicap.....	141
		Enjeux et attentes exprimés pour ce nouveau PLH.....	142

Préambule

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

a. Cadre juridique du PLH

1. Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le PLH doit prendre en compte les dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALPD), et celles du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

2. L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour prend en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires.

La mise en œuvre des OPAH / PIG doit également tenir compte des objectifs du PLH.

Le PLH, comprend un Diagnostic, un Document d'Orientations incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un Programme d'Actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions et territorialisée.

b. Un contexte législatif renforcé

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales

- création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)

- instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- la loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)

- le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU »)

- le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales

- la durée du PLH est portée à 6 ans ;
- il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;

- le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)

- élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
- un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

- modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines

communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25% des résidences principales ;

- création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et e PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;
- création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50% pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;
- instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un

immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer.

Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)

- le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté

- Place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- Élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
- Des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,
- Un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,

- un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
- modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20%) de logements évolutifs dans le neuf ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM -Encadre la location touristique meublée ;
- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres

a. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Le PDALHPD du Cher porte sur la période 2015 – 2019.

Ce plan poursuit 3 objectifs stratégiques, et 10 objectifs opérationnels :

1/ Adapter et mobiliser l'offre de logement et d'hébergement

- Agir sur l'offre de logement pour l'adapter aux besoins identifiés
- Agir sur l'offre d'hébergement pour l'adapter aux besoins identifiés (volumétrie et typologie)
- Conforter le SIAO dans son rôle de coordination

2/ Permettre aux publics du PDALHPD d'accéder à un logement décent et/ou de s'y maintenir

- Construire des parcours résidentiels s'appuyant sur les dispositifs d'accompagnement existants
- Prévenir les expulsions locatives
- Promouvoir le logement de qualité et lutter contre la précarité énergétique
- Permettre à des personnes en sortie d'hébergement d'accéder au logement

3/ Renforcer le pilotage et l'animation du plan

- Optimiser la gouvernance, renforcer la connaissance des publics, du logement et de l'hébergement afin de mieux cerner les besoins
- Articuler les objectifs du plan avec les initiatives territoriales

Communiquer sur le plan

La gouvernance est répartie entre :

- **Un Comité responsable du plan**, coprésidé par le préfet et le président du Conseil Départemental. Le comité responsable du plan suit son

élaboration, établit un bilan annuel d'exécution et contribue à l'évaluation du plan en cours

- Le **comité directeur**, composé des représentants techniciens des coprésidents du plan, il se réunit autant que de besoin.
- Le **comité opérationnel**, réunissant l'ensemble des pilotes d'actions visés au plan
- Les **groupes de travail thématiques**, réunit sous décision du Comité responsable du plan, en fonction de l'émergence de problématiques particulières.

b. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage a été approuvé en 2016 pour une durée de 6 ans.

Les axes stratégiques du schéma sont les suivants :

- La sédentarisation des gens du voyage et leur accompagnement vers un habitat adapté
- La construction des bonnes conditions humaines et matérielles qui permettent l'accueil, la cohabitation et l'insertion des populations des Gens du Voyage
- L'organisation de l'accueil des grands groupes de passage

c. Le Plan Départemental de l'Habitat

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) est un document stratégique qui a pour principal objectif d'assurer la cohérence des politiques locales de l'habitat entre les territoires couverts par un Programme Local de l'Habitat et le reste du département.

Le PDH du Cher a été lancé le 07 Juin 2018, par arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil Départemental.

Il est décliné en 3 orientations et 5 actions opérationnelles :

Orientation 1 : SAVOIR = Connaître davantage son territoire et ses habitants

Action 1 : Mettre en place un observatoire de l'habitat

La mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat, intégré dans l'observatoire des territoires porté par le Conseil Départemental, permettra aux collectivités locales une meilleure accessibilité et une utilisation facilitée des données sur leurs territoires.

Orientation 2 : FAIRE SAVOIR = mieux diffuser l'information

Action 2 : Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

L'objet de l'action est de déterminer les moyens et les modalités nécessaires à la mise en place éventuelle d'une ADIL.

Une ADIL a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété. Elle assure un rôle de prévention

Action 3 : Faciliter l'activité de la filière du bâtiment et la valoriser

Il s'agit de développer les échanges entre les maîtres d'œuvre et les maîtres d'ouvrage sur les projets et dispositifs mis en place par les pouvoirs publics (PIG Bien chez moi, NPRU, Action Cœur de Ville, rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne...) afin de les sensibiliser à ces évolutions et de les accompagner vers une meilleure structuration.

Orientation 3 : FAIRE = mieux requalifier un parc existant qui ne répond plus aux attentes des ménages

Synthèse du porter à Connaissance

Action 4 : Concilier les attentes individuelles avec un développement responsable et durable du territoire

On observe une perte de vitesse des centres-bourgs depuis quelques années ; de nombreuses communes se saisissent de la question de leur revitalisation et s'organisent pour inverser la tendance. En parallèle, les évolutions sociétales ont rendu obsolètes certains logements qui ne répondent plus aux attentes et besoins des ménages.

Il s'agit aujourd'hui de mener une action coordonnée de revitalisation des centres-bourgs tout en répondant aux attentes des ménages et ce, dans le respect des principes du développement durable.

Action véritablement transversale aux différentes politiques du Conseil départemental et aux grandes orientations définies par l'État, son objectif est de contribuer à l'attractivité des territoires.

Action 5 : Lutter contre la vacance

Il s'agit dans cette action de développer une politique de lutte contre la vacance, enjeu essentiel pour le département (taux de vacance largement au-dessus de la moyenne nationale). L'objectif est que chaque territoire puisse agir avec l'aide de l'État et du Conseil Départemental (ingénierie et méthodologie) et que la lutte contre la vacance soit le fil directeur des politiques locales de l'habitat développées par les intercommunalités.

d. Le SCOT Avord Bourges Vierzon

Le comité syndical du SIRDAB a prescrit la démarche SCoT Avord-Bourges-Vierzon le 5 juillet 2018 (délibération du 05.07.2018). Ce schéma sera élaboré sur le périmètre arrêté le 14 novembre 2017, qui couvre au 1er janvier 2020 6 EPCI (Bourges Plus, Vierzon-Sologne-Berry et Villages de la forêt, Terres du Haut Berry, Fercher Pays Florentais, La Septaine, Cœur de Berry) regroupant 99 communes.

En 2021, au moment où nous écrivons ces lignes, le SCOT est actuellement en cours de révision.

Le **Porter à Connaissance** (PAC) de l'État a été transmis par le Préfet du Département du Cher à Mme FELIX, présidente de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus le 19 Août 2020.

Les principaux constats présentés dans le document :

- La dynamique démographique est fragile, avec un départ des populations depuis la Ville-centre vers d'autres communes périphériques et d'autres intercommunalités limitrophes (phénomène de périurbanisation et d'étalement urbain, conduisant à un éloignement de la population des équipements structurants).
- Cette dynamique est à mettre en parallèle avec celle de l'emploi dont la situation s'est dégradée sur la période récente (- 3 151 emplois sur le territoire entre 2006 et 2016)
- Un phénomène de desserrement des ménages qui se ralentit nettement, diminuant de fait les besoins en logements supplémentaires
- Un vieillissement accentué de la population, avec une hausse nette des effectifs seniors
- Une population précaire, dont une grande majorité est éligible au logement social. Cette précarité est particulièrement concentrée sur les QPV de Bourges. Cette précarité touche également les propriétaires-occupants et induit des difficultés financières pour assurer les coûts directs ou induits par le logement.
- 6 communes du territoire sont soumises à la loi SRU, trois d'entre elles ne répondent pas aux objectifs assignés par l'État. Si elles sont exemptées de rattrapage, il est souhaité une réflexion sur le développement d'une offre sociale, par captation de logements au sein du parc privé. Par ailleurs, le parc social est ancien, énergivore et concentré sur Bourges. Les efforts de renouvellement ont conduit à baisser le poids de la vacance au sein du parc social, qui demeure néanmoins prégnante.
- La construction de logements a nettement chuté sur la période récente, en lien avec un marché atone.

- La vacance est symptomatique d'un parc immobilier peu tendu et peu valorisé : elle concerne en grande partie des biens ne pouvant être remis sur le marché.

Les enjeux qui en découlent :

- Définir et justifier les besoins en logements dans un territoire en replis démographique et économique
- Étoffer les choix résidentiels pour les ménages seniors (pour un maintien à domicile souhaité et non subi, un développement adapté des structures d'hébergement...)
- Proposer des réponses résidentielles adaptées aux ménages du territoire et non pas développer en priorité une offre qui ne répondrait qu'à une frange limitée de la population
- Accompagner (socialement, financièrement) les familles les plus modestes dans de bonnes conditions de maintien dans le logement.
- Définir le potentiel de logements vacants mobilisables et agir de manière plus large sur le parc existant pour contribuer de manière indirecte à la résorption de la vacance.

1- Adapter l'offre de logements aux besoins de la population dans un contexte de déprise démographique

- A – Rénover un parc ancien et énergivore
- B – Lutter contre la vacance de logements
- C – Résorber l'habitat indigne
- D – Enrayer le phénomène inquiétant de dégradation des copropriétés
- E – Porter une attention particulière aux spécificités de certains publics
- F – Imaginer une production neuve compatible avec les enjeux précédents...

2- Développer une politique locale de l'habitat sobre en consommation d'espace

- A – Renforcer la solidarité et l'attractivité des territoires

B – Articuler les projets de territoire (NPRNU et OPAH-RU, ORT) en cohérence avec les documents stratégiques et opérationnels

C – Assurer le suivi, l'évaluation et l'observation du PLH

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



L'attractivité du territoire et les logiques
socio-démographiques

1

Structuration du territoire

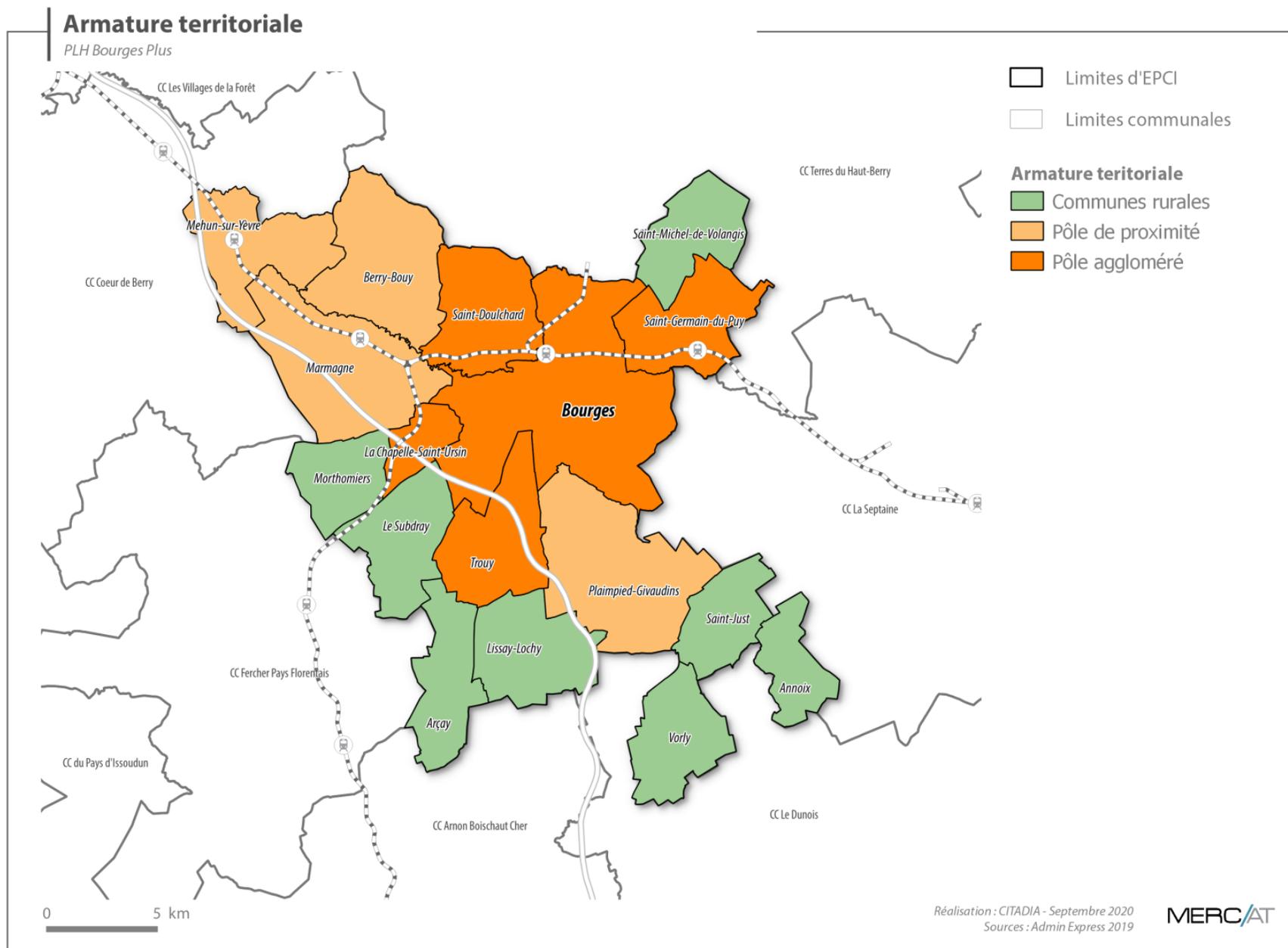
Le territoire de Bourges Plus se situe au centre du département du Cher, au cœur d'espaces naturels importants tels que le Parc Naturel Régional du Morvan et celui de la Brenne, et de villes structurantes telles que Orléans, ou Tours.

Capitale historique du Berry (actuellement l'Indre et le Cher), et 1^{ère} ville du département, Bourges constitue également la commune la plus importante de la Communauté d'agglomération puisqu'elle concentre à elle seule plus de 60% de la population du territoire. Elle entretient par ailleurs des relations directes avec les métropoles citées précédemment et joue un rôle de tête de pont du département à l'échelle régionale.

En matière de développement, Bourges s'implante d'abord le long de la rive de l'Auron, et déploie largement son urbanisation au XIX^{ème} siècle au moment de l'ouverture du canal Berry, permettant la mise en relation de la ville avec les centres métallurgiques de la région. Par la suite, l'aire urbaine de Bourges tend à se détendre autour des communes qui l'entourent et composent aujourd'hui Bourges Plus.

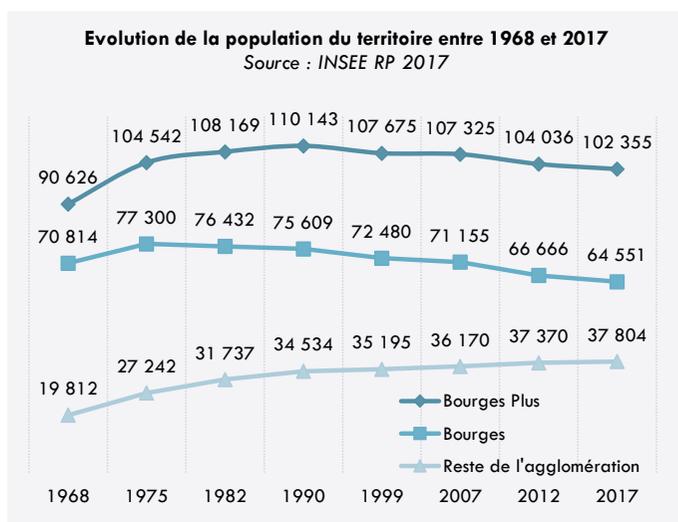
La structuration du territoire comprend trois niveaux :

- Le **pôle aggloméré**, concernant les communes de Bourges, La Chapelle-Saint-Ursin, Saint-Doulchard, Saint-Germain du Puy et Trouy. Ce secteur compte 86 642 habitants en 2017, soit 85% de la population du territoire. Bourges détient par ailleurs un rôle majeur dans ce pôle. La commune accueille notamment deux tiers de la population de l'ensemble du territoire intercommunal, et 75% de la population du pôle. Par ailleurs, afin de mieux caractériser Bourges et sa couronne, une partie des graphiques à la suite mentionneront le [pôle aggloméré], en y distinguant Bourges. Sous la dénomination [pôle aggloméré], seront donc entendues les communes de La Chapelle-Saint-Ursin, Saint-Doulchard, Saint-Germain du Puy et Trouy.
- Les **pôles de proximité**, il s'agit de communes structurées (Berry-Bouy, Marmagne, Mehun-sur-Yèvre, Plaimpied-Givaudins). Elles accueillent 11 710 habitants en 2017, soit 11% de la population du territoire intercommunal.
- Les **communes rurales** (Annoix, Arçay, Le Subdray, Lissay-Lochy, Morthomiers, Saint-Just, Saint-Michel de Volangis, Vorly) comptabilisent 4 003 habitants en 2017 soit 4% de la population du territoire

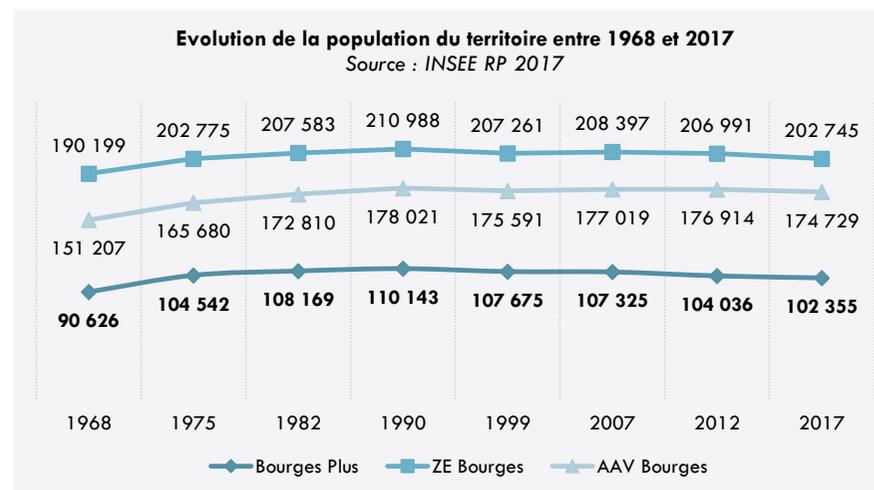


Un territoire marqué par une relative stabilité démographique, à l'instar de son aire d'attraction

Le territoire de l'agglomération Bourges Plus compte 102 355 habitants en 2017, un nombre relativement stable depuis 1975. La ville de Bourges concentre à elle seule 64 551 habitants. Elle a néanmoins perdu près de 13 000 habitants sur la période et voit son poids au sein de l'agglomération diminuer. En effet, alors que la population berruyère pesait pour 78% de la population intercommunale en 1975 elle représente 63% de la population communautaire en 2017.

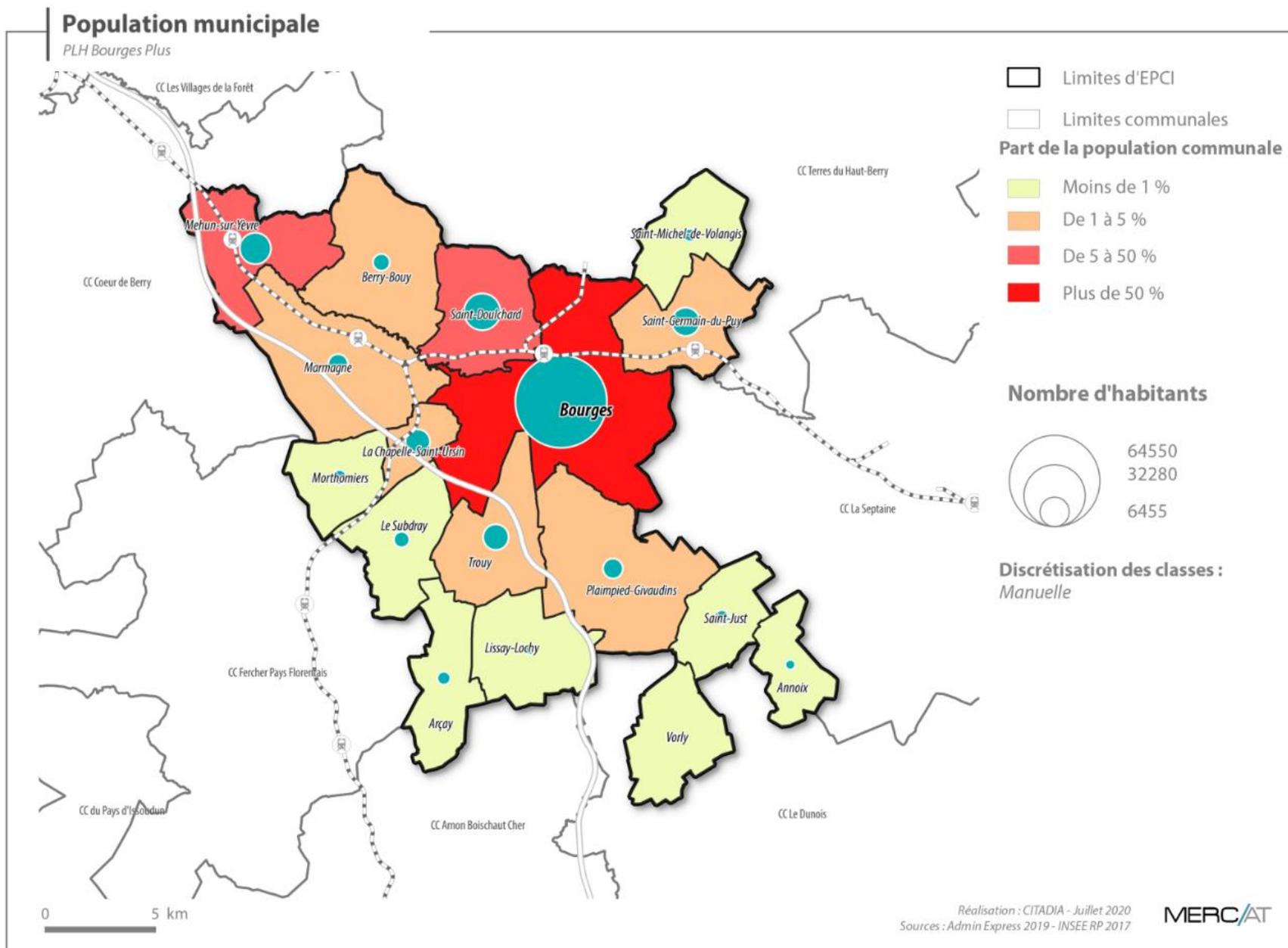


Les tendances à une échelle plus large que l'agglomération sont sensiblement les mêmes. En effet, que ce soit à l'échelle de la zone d'emploi¹ de Bourges, ou de son aire d'attraction², la tendance est à une certaine stabilité démographique depuis les années 1990.



¹ Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Le découpage actualisé se fonde sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs observés lors du recensement de 2016. Source, INSEE

² L'aire d'attraction définit l'étendue de l'influence d'une ville-centre sur les communes environnantes. Une aire est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15% des actifs travaillent dans le pôle.



Un développement des communes périphériques réalisé au dépend de la ville-centre

Bourges Plus a connu une croissance démographique jusque dans les années 1990, avant de perdre des habitants à partir des années 2000. Cette dynamique démographique générale est à mettre en lien avec le rôle du pôle aggloméré qui voit sa population décroître fortement (-0,1% à -0,4% en moyenne par an depuis les années 1990) pour revenir à un niveau proche de 1968.

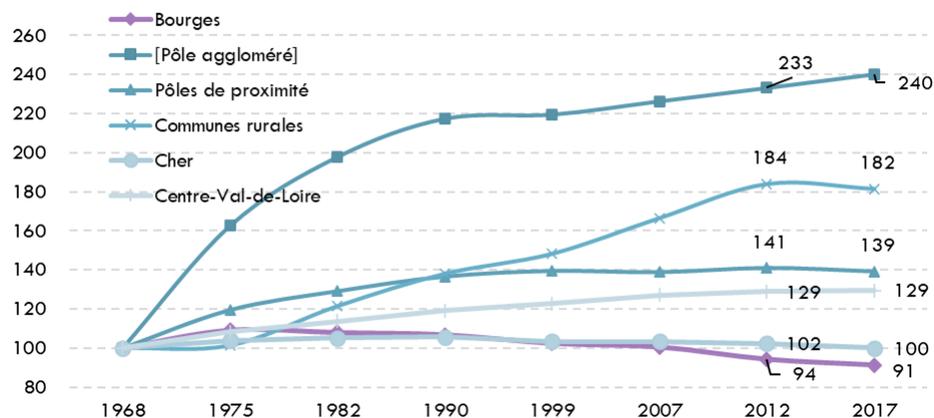
La population des pôles de proximité a cru de 40% entre les années 1970 et 1990 (avec une croissance annuelle moyenne comprise entre 1 et 2,6% par an entre 1968 et 1982), se stabilisant depuis (alternance de phases de croissance et de récession).

Les communes rurales ont connu un développement plus récent, à partir des années 1980 sous l'effet du phénomène de périurbanisation, et très marqué jusque dans les années 2010 (+84% par rapport à 1968), avant de connaître une légère déprise sur la dernière période intercensitaire.

Le report de population qui se faisait auparavant du cœur de l'agglomération vers sa périphérie se fait maintenant au-delà des limites intercommunales, perceptible dans l'analyse des migrations résidentielles effectuées ci-après.

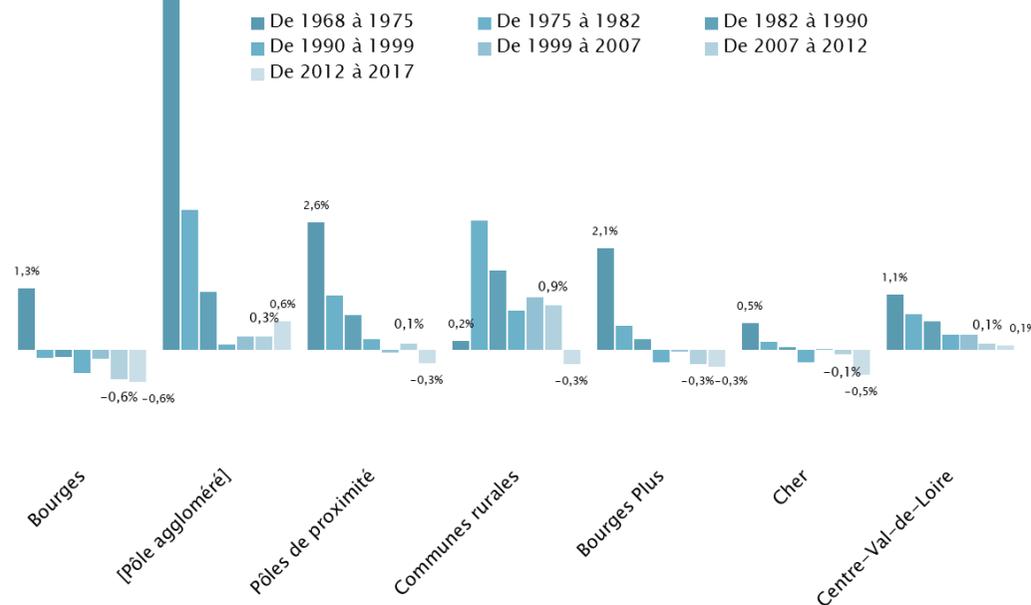
Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2017

Source : INSEE RP 2017



Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968

Source : INSEE RP 2017



Des niveaux de constructions importants au début des années 2010, fortement réduits depuis

La période d'application du PLH (à partir de 2015) fait suite à plusieurs années de production soutenue. En effet, entre 2009 et 2013, près de 750 logements étaient commencés annuellement ; un niveau à mettre en lien avec la dynamique de reconstruction dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

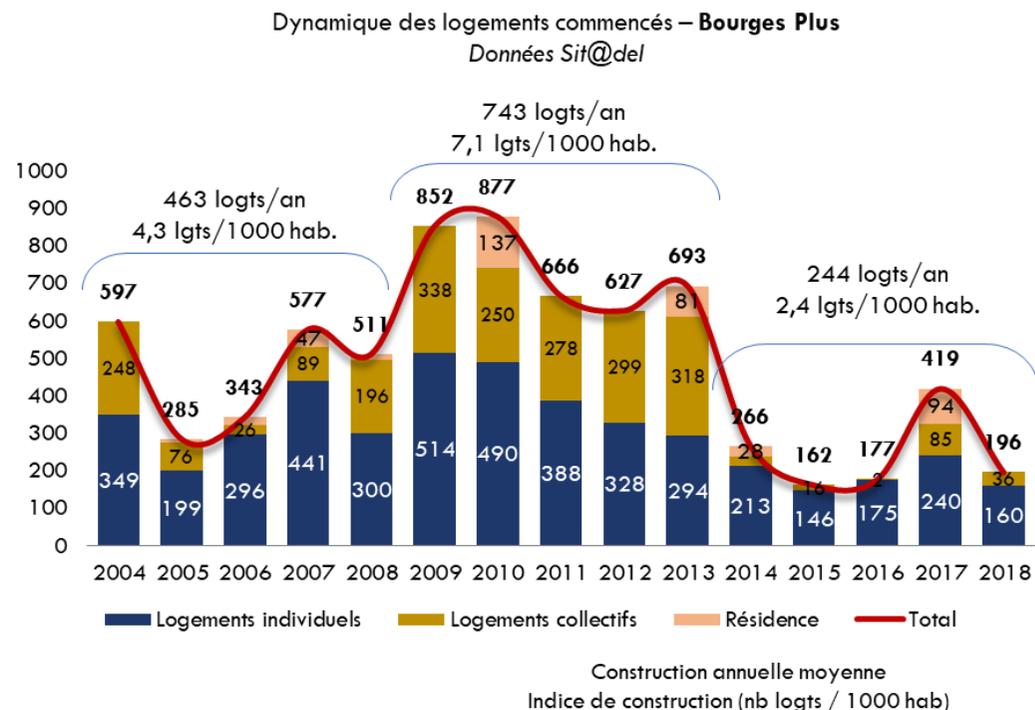
Les années 2014, 2015 et 2016 sont nettement en deçà des objectifs du PLH, tandis que la production sur 2017 se rapproche de l'objectif fixé, sans l'atteindre. Cette chute de la production est à mettre en corrélation avec un très net ralentissement de la production de logements en collectif (fin du renouvellement urbain, marché fragile et saturé).

Sur l'ensemble de la période, 63% des logements commencés sont individuels, une tendance qui se renforce depuis 2015 (76% de l'offre). La production de logements individuels est solide et nettement moins sujette à variation que les logements collectifs.

Focus : les objectifs de production de logements du PLH 2015 – 2020

Le PLH 2015 – 2020 programmat la réalisation de 468 logements par an.

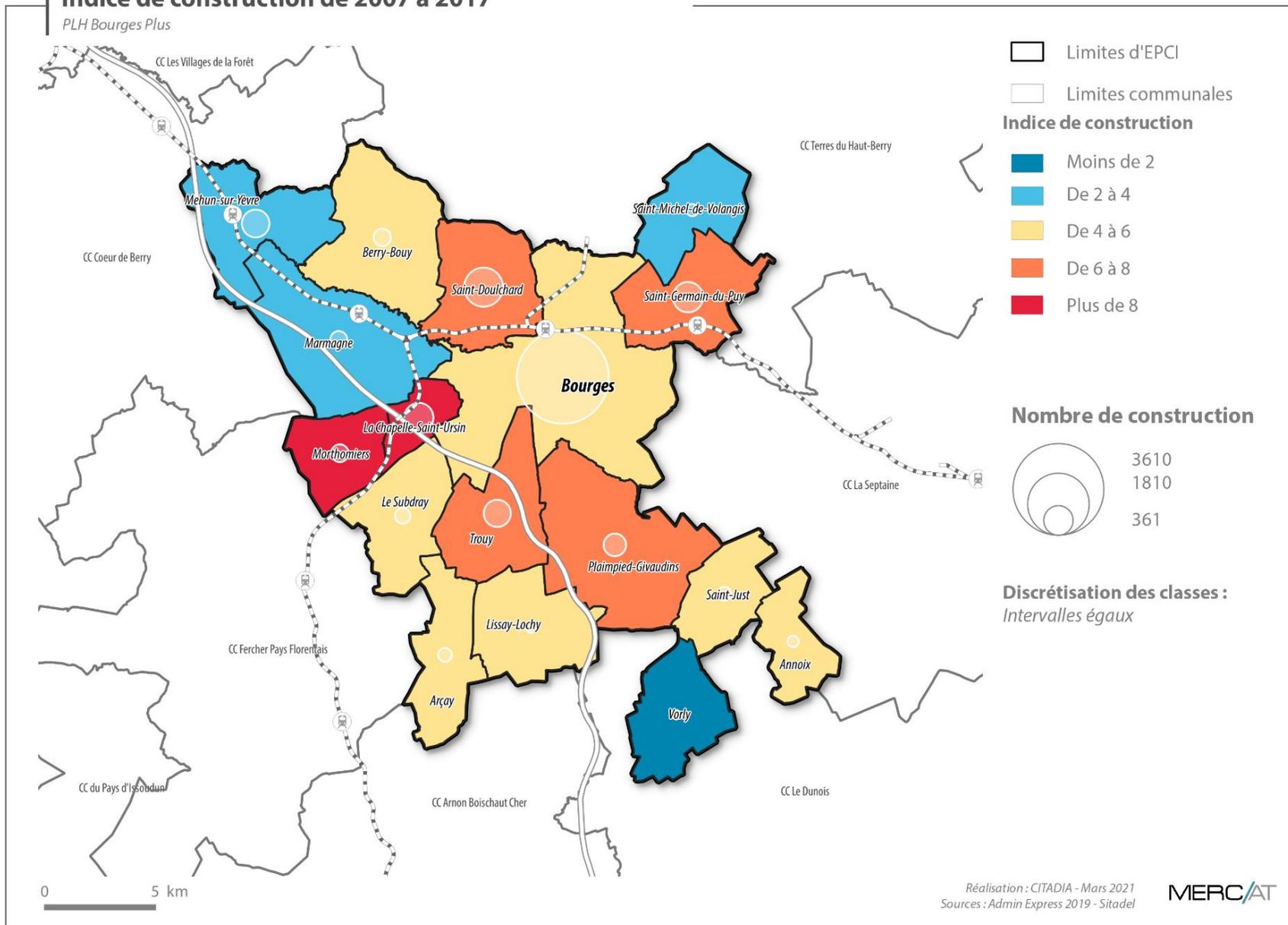
Au sein de cette programmation étaient comptabilisés un nombre de logements projetés 'avec une probabilité de réalisation plus ou moins forte, de l'ordre de 434 logements par an.



L'analyse à l'échelle communale montre une intensité de la construction plus importante sur les communes de la première couronne de Bourges (la Chapelle St Ursin, Morthomiers, St Douichard, St Germain du Puy, Trouy, Plaimpied-Givaudins) ; phénomène qui persiste sur la période récente dans un contexte de ralentissement global de la production à l'échelle intercommunale.

Indice de construction de 2007 à 2017

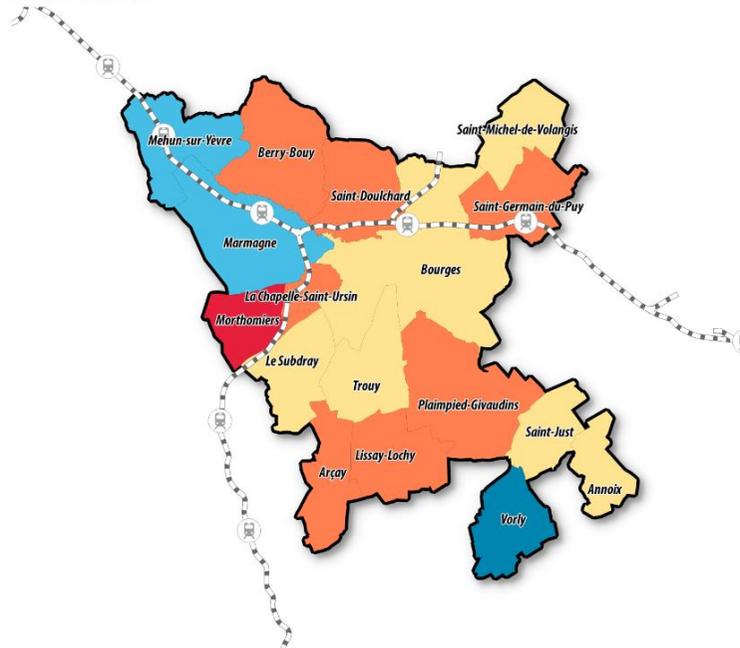
PLH Bourges Plus



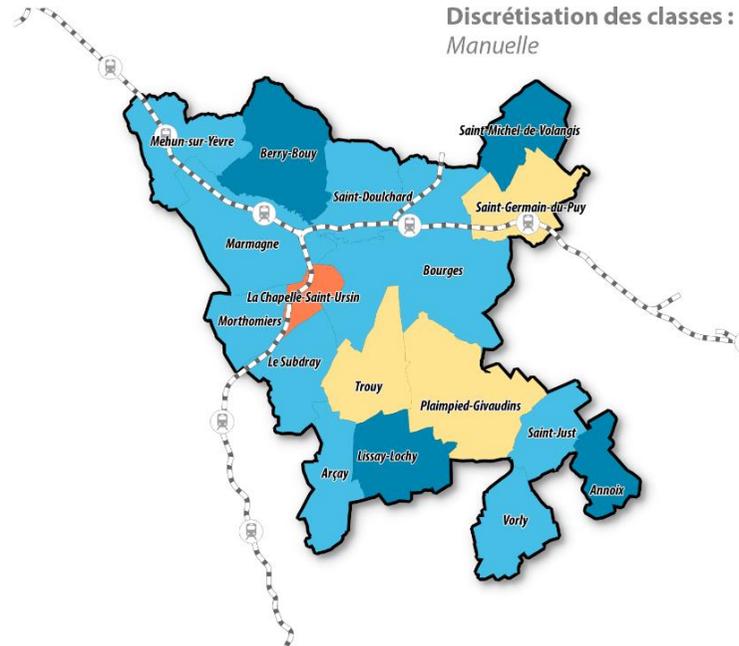
Indice de construction de 2007 à 2017

PLH Bourges Plus

2007-2012



2012-2017



- Limites d'EPCI
- Limites communales
- Indice de construction**
- Moins de 2
- De 2 à 5
- De 5 à 7
- De 7 à 10
- Plus de 10

Discretisation des classes :
Manuelle

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Mars 2021
Sources : Admin Express 2019 - Sitadel

MERC/AT

Malgré les efforts de construction, le territoire perd des habitants

L'activité de la construction représente une moyenne d'environ 600 logements livrés par an sur la dernière période intercensitaire. En regard, plusieurs postes sont sources de besoins en logements sans impact démographique :

- Le processus socio-démographique de desserrement des ménages est très limité sur le territoire car la taille des ménages est relativement stable (pour rappel, elle passe de 2,05 à 2,04 personnes par ménages à l'échelle de Bourges Plus). Ce phénomène induit tout de même un besoin en logements de 84 unités par an.
- Dans le cadre de l'ANRU ou par l'initiative privée, un phénomène de renouvellement du parc est constaté (disparition de logements par démolition notamment) ; il représente un besoin en reconstitution de l'offre de l'ordre de 112 logements par an.

Par ailleurs, d'autres phénomènes viennent en quelques sortes « consommer » des résidences principales mises sur le marché :

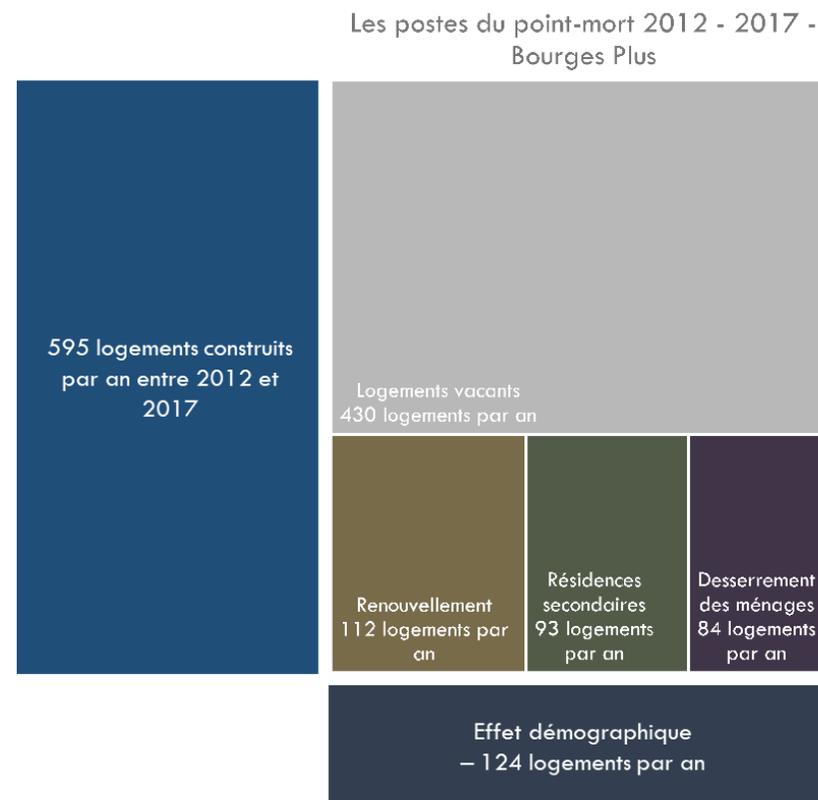
- On constate une forte hausse des logements vacants (+430 logements par an), qui constitue le principal poste du point-mort.
- Enfin, le territoire est sujet à une hausse du parc de résidences secondaires, représentant une moyenne de 93 logements par an.

En réalité, le recul démographique est la principale cause de ce basculement de résidences principales vers la résidence secondaire et le logement vacant, dans un contexte de marché détendu.

Ces quatre postes du point-mort représentent un volume de 719 logements par an.

Ainsi, l'écart entre la construction (595 logements par an) et le point-mort (719) aboutit un impact démographique négatif (équivalent à 124 logements, soit une perte d'environ 300 hts par an).

En conclusion, les efforts de construction n'ont pas permis d'assurer un maintien ou une croissance de la population, mais ont cependant largement contribué à la croissance du parc inoccupé, notamment par la désaffectation du parc le plus ancien et moins attractif.



La déprise démographique gagne de nombreuses communes

La plupart des communes de l'agglomération étaient marquées par une croissance démographique entre 2007 et 2012. L'augmentation de la population se concentrait notamment sur les communes de La Chapelle-Saint-Ursain (+303 habitants), Plaimpied-Givaudins (+255 habitants) et Le Subdray (+234 habitants), en lien avec le développement périphérique qui concerne l'ensemble des communes rurales et périurbaines au cours de cette période. A contrario, Bourges enregistre un taux d'évolution négatif, soit une perte de 4 489 habitants sur la période 2007 et 2012.

La tendance s'inverse sur une grande partie du territoire entre 2012 et 2017, période durant laquelle de nombreuses communes enregistrent une perte d'habitants. Si la déprise est moins forte sur Bourges (-2 115 habitants), d'autres communes auparavant dynamiques connaissent une déprise démographique (Le Subdray, Arçay, Lissay-Lochy, Saint-Michel-de-Volangis...), une tendance qui peut être mise en partie en perspective avec les niveaux de construction sur certaines communes, limités durant cette période.

Le solde naturel demeure très légèrement positif sur le territoire (assurant une croissance annuelle de 0,03% de la population), alimenté par une forte dynamique naturelle au sein des communes rurales (0,7% par an).

Le solde migratoire est négatif à l'échelle de tous les secteurs, il est particulièrement bas sur le pôle aggloméré (-0,4% par an), fortement impacté par Bourges (-0,6% par an), alors que les communes de la première couronne enregistrent une attractivité migratoire importante (+0,5% par an). Les communes rurales sont également concernées par un déficit migratoire important.

Les moteurs de l'évolution démographique

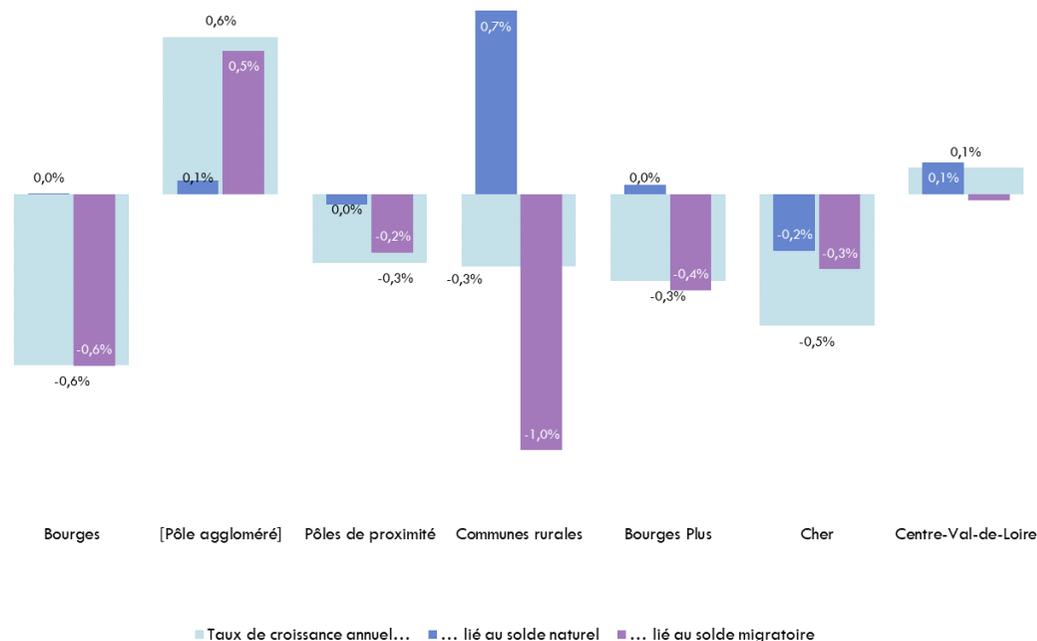
L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

- **Le solde naturel**, différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;
- **Le solde migratoire**, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.

Par ailleurs, les tendances observées sur Bourges Plus restent proches des tendances observées à l'échelle départementale, même si l'agglomération se démarque légèrement grâce à un solde naturel positif.

La région enregistre quant à elle des tendances positives, notamment grâce aux villes de Tours et Orléans, qui profitent d'une augmentation de la population.

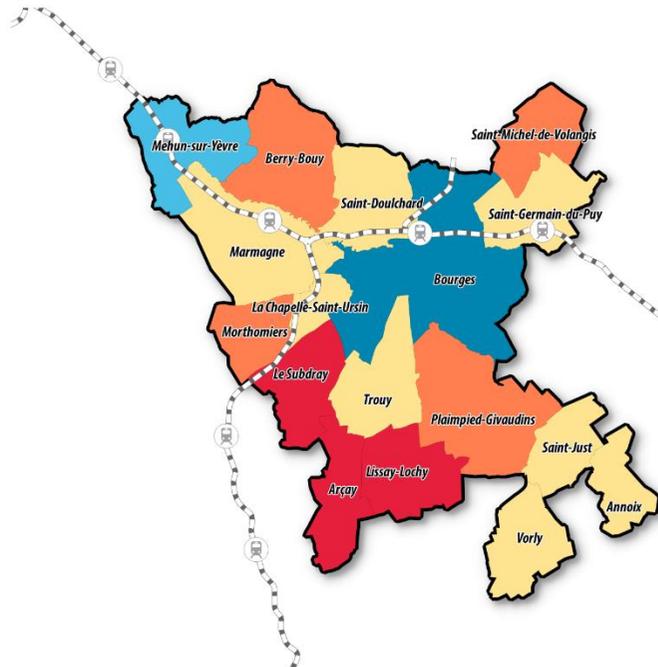
Moteurs de la croissance démographique entre 2012 et 2017
Source : INSEE RP 2017



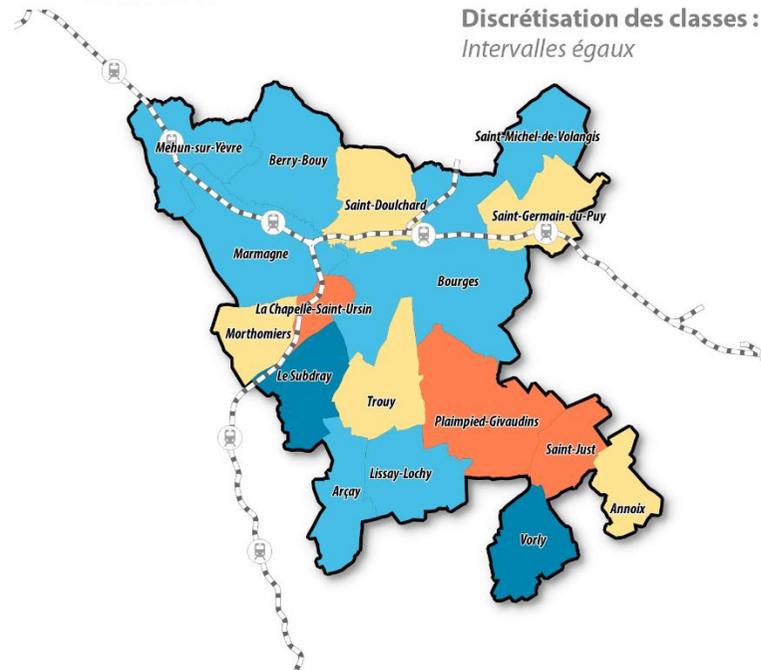
Évolution annuelle de la population entre 2007 et 2017

PLH Bourges Plus

2007-2012



2012-2017



Limites d'EPCI

Limites communales

Évolution de la population par an

Moins de -1 %

De -1 à 0 %

De 0 à 1 %

De 1 à 2 %

Plus de 2 %

Discretisation des classes :
Intervalles égaux

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Mars 2021
Sources : Admin Express 2019 - INSEE RP 2017

MERC/AT

Un solde naturel qui diminue et tend vers un équilibre entre les naissances et les décès

Le solde naturel s'est considérablement réduit depuis les années 1970, en lien avec le phénomène de transition démographique. S'il participait à une croissance nette de la population jusque dans les années 1990, le rôle du solde naturel dans la croissance démographique s'est nettement réduit depuis 2007 : les naissances ne constituent plus un vivier pour le renouvellement de la population.

La forte tendance au vieillissement laisse entrevoir pour les années à venir une baisse du solde naturel, devenant également négatif.

Entre 2007 et 2012, le solde naturel n'est négatif qu'à Mehun-sur-Yèvre, tandis que les communes rurales disposaient d'un solde naturel relativement élevé.

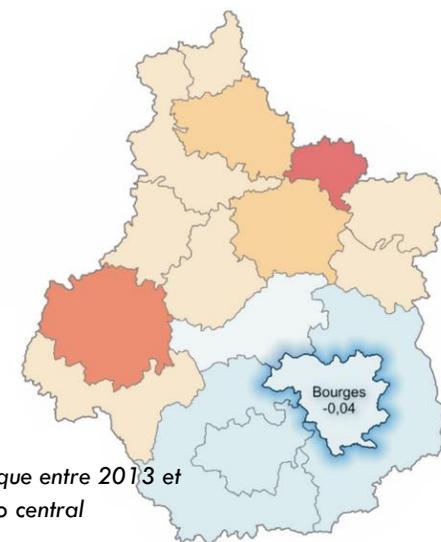
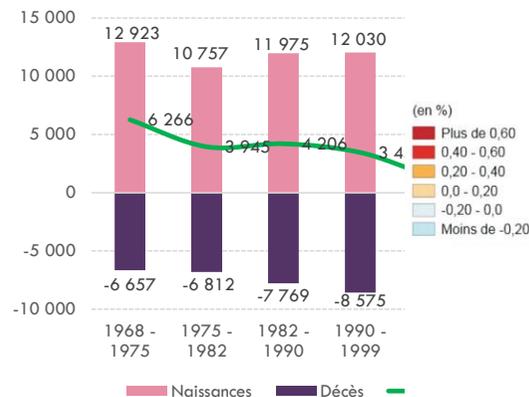
Depuis 2012, il y a un basculement pour la commune de Saint-Doulchard vers un solde naturel négatif, situation qui perdure à Mehun-sur-Yèvre.

Les perspectives dressées par l'INSEE à l'aide du scénario OMPHALE

L'INSEE table sur une relative stabilité de la population à l'échelle du bassin démographique de Bourges à horizon 2050. Le solde naturel serait négatif (-780 habitants par an), et ne sera pas compensé en globalité par un solde migratoire positif (+580 habitants par an).

Evolution du solde naturel sur le territoire de Bourges Plus

Source : INSEE RP 2C

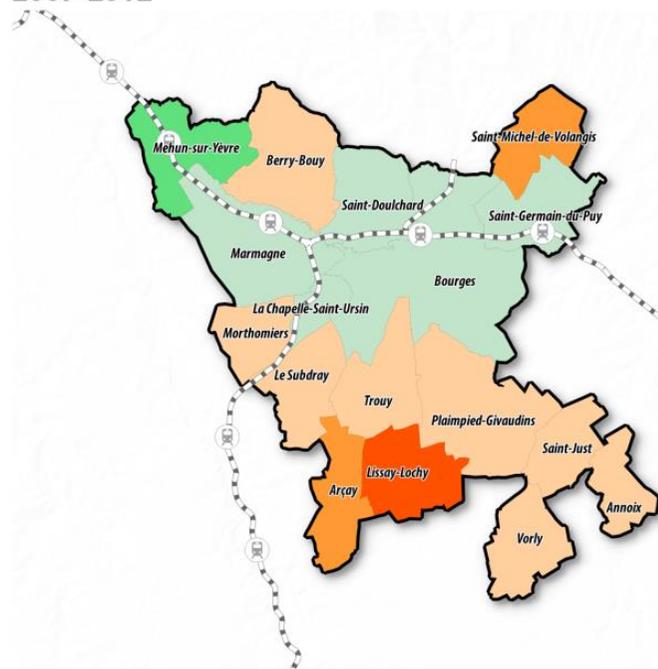


Taux de croissance annuel moyen par bassin démographique entre 2013 et 2050, source : Source : Insee, Omphale 2017 - Scénario central

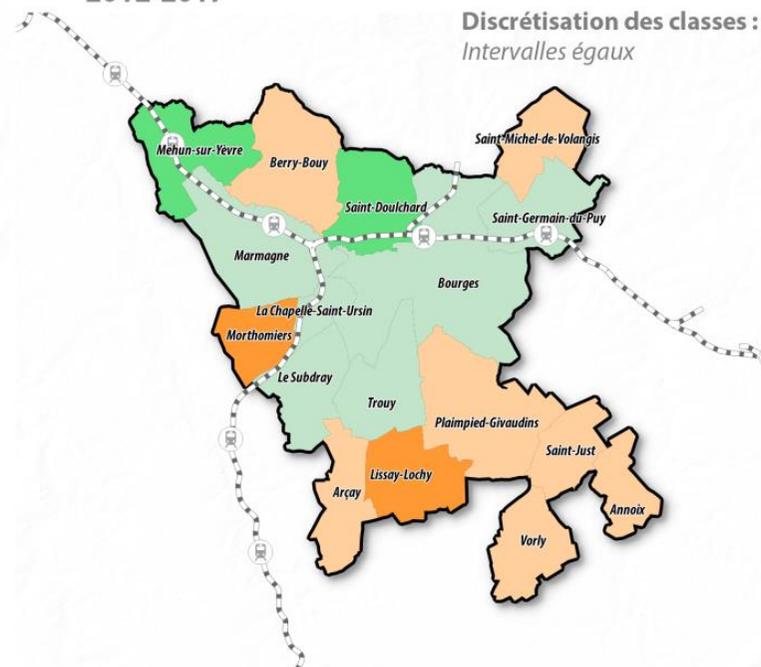
Évolution annuelle de la population liée au solde naturel entre 2007 et 2017

PLH Bourges Plus

2007-2012



2012-2017



Limites d'EPCI

Limites communales

Évolution de la population liée au solde naturel par an

- Moins de 0 %
- De 0 à 0,5 %
- De 0,5 à 1 %
- De 1 à 1,5 %
- Plus de 1,5 %

Discretisation des classes : Intervalles égaux

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Juillet 2020
Sources : Admin Express 2019 - INSEE RP 2017

MERC/AT

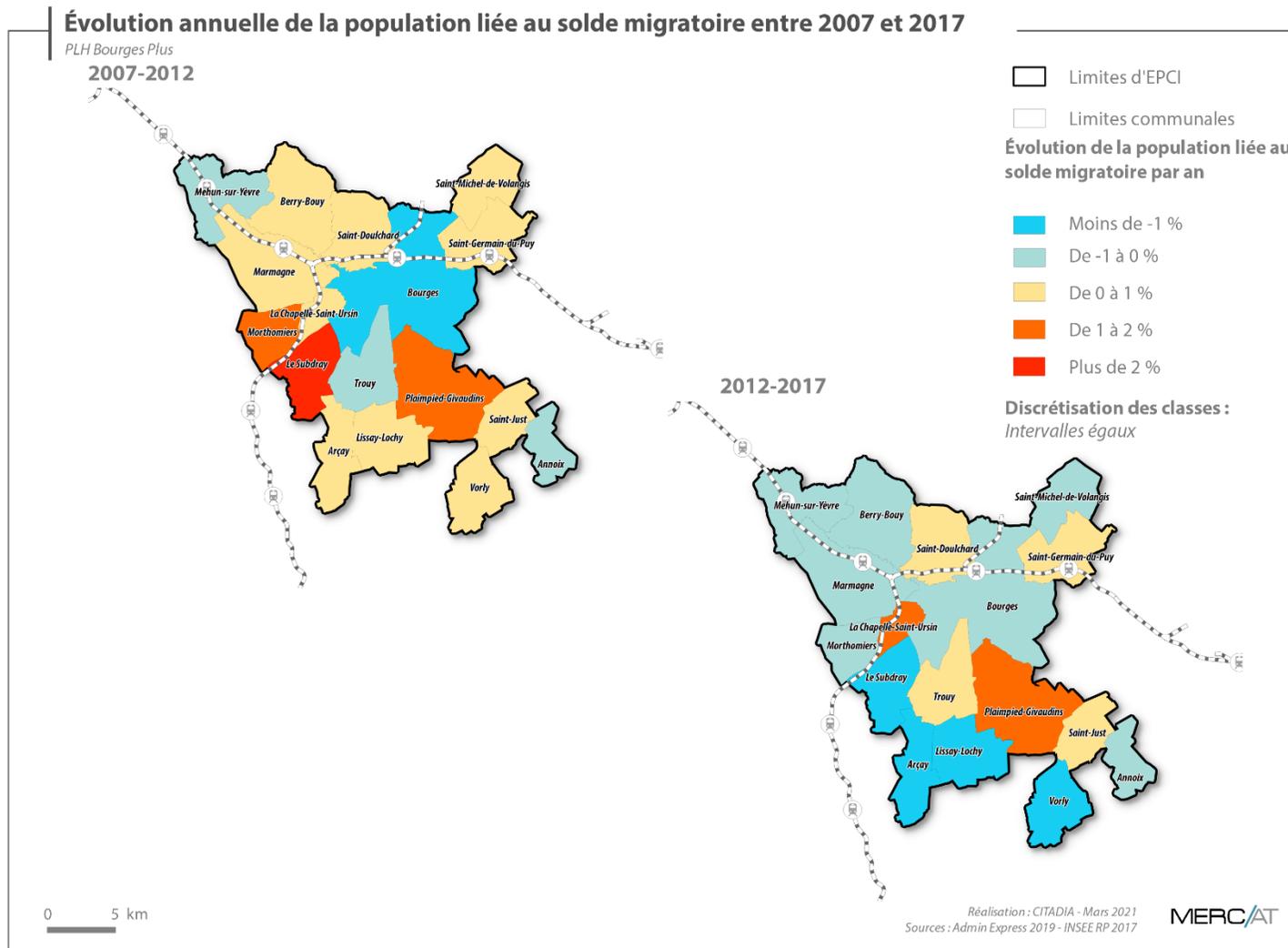
Un double phénomène de périurbanisation et de déprise

Entre 2007 et 2012, le solde migratoire est particulièrement négatif sur la ville de Bourges (-1,4% par an), d'autres communes connaissent plus de départs que d'arrivées (Trouy, Annoix et Mehun-sur-Yèvre). Toutefois, la plupart des communes périphériques attirent des habitants.

Entre 2012 et 2017, les communes attirant plus d'habitants qu'elles n'en voient partir sont plus rares, il s'agit de communes situées à proximité directe de Bourges (La Chapelle Saint-Ursin, Plaimpied-Givaudins...).

Les communes du sud du territoire voient la tendance s'inverser radicalement, avec des soldes migratoires fortement négatifs, une tendance qui peut être mise en regard avec les niveaux de construction limités sur certaines communes (Annoix, Mehun, Vorly).

Un solde migratoire qui semble s'équilibrer en volumes, avec des profils contrastés



Migrations résidentielles

Cette base de données, issue du recensement de l'INSEE, permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale) des ménages venant s'installer sur un territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant,
- La population âgée d'un an ou plus

Entre 2016 et 2017, 5 440 personnes se sont installées sur le territoire de Bourges Plus, quand 5 357 en sont parties, soit un solde positif de 83 personnes. Ce phénomène contraste avec la période 2012-2017 au cours de laquelle le solde migratoire est nettement négatif.

Localement, l'agglomération attire des habitants, avec un **excédent d'arrivées depuis les autres EPCI du Cher**. Il s'agit de migrations « locales » qui ne sont donc pas forcément liées à un changement de vie.

En premier lieu, les échanges sont les plus importants, et à l'équilibre avec la CC Terres du Haut Berry (environ 500 départs / arrivées), joutant le nord de l'agglomération.

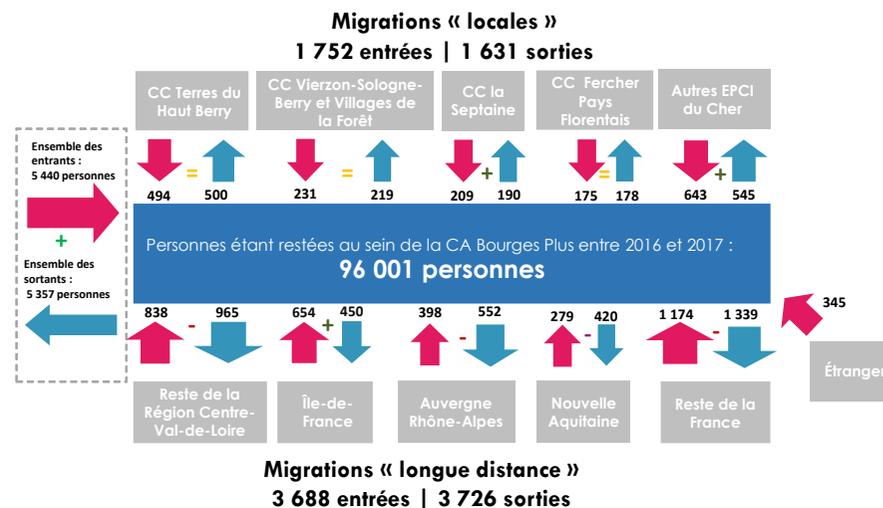
Les échanges sont également importants avec les autres EPCI limitrophes, dont la CC de Vierzon au nord-ouest, également à l'équilibre, la CC de la Septaine à l'est (légèrement excédentaire) et la CC Fercher Pays Florentais au sud-ouest.

Enfin, les échanges sont excédentaires vis-à-vis des autres EPCI du Cher (643 arrivées pour 545 départs).

A l'inverse, le territoire a un **solde migratoire légèrement négatif concernant les migrations « longue distance »**, associées à un changement de vie (études, mutation professionnelle, villégiature...).

Ainsi, sur les migrations longue distance, le territoire a un solde excédentaire uniquement avec la région Île-de-France, pointant une certaine attractivité du territoire, en report du bassin parisien.

A l'inverse, les volumes sont déficitaires avec les autres départements de la région Centre-Val-de-Loire, de la région Auvergne Rhône-Alpes, de la Nouvelle-Aquitaine et plus généralement du reste de la France.

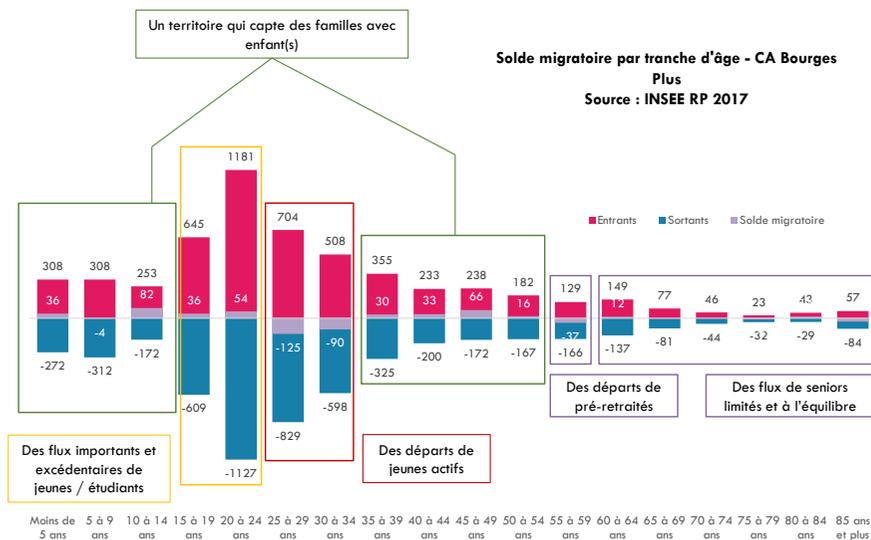


Plus précisément, il est possible de qualifier ces migrations selon les caractéristiques socio-démographiques des ménages (âge, composition familiale, statut d'occupation, catégorie socio-professionnelle du chef de famille, forme du logement).

Le solde migratoire par tranche d'âge met en évidence plusieurs phénomènes :

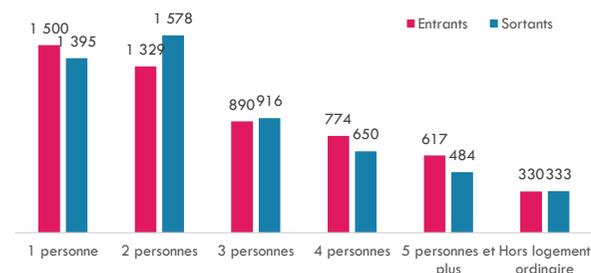
- Des **flux importants et légèrement excédentaires entre 15 et 24 ans**, il s'agit de flux migratoires liés aux études. Les arrivées sur le territoire sont à mettre sur le compte de l'offre de formation présente sur Bourges.
- Le solde migratoire est négatif entre 25 et 34 ans, ainsi le territoire est marqué par le **départ de jeunes actifs**.
- A l'inverse, le territoire **capte des familles avec enfant(s)** de 0 à 14 ans, compensant les départs et créant un excédent.

- Enfin pour les ménages plus avancés en âge, les migrations sont plus faibles. Elles sont plutôt à l'équilibre chez les seniors de plus de 60 ans, et légèrement négatives chez les actifs en fin de carrière (55 à 59 ans).



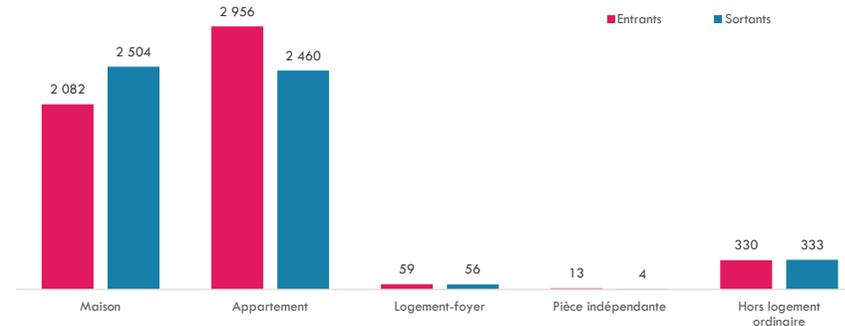
L'analyse des flux migratoires par taille des ménages laisse entrevoir un solde migratoire positif pour les ménages uni-personnels, négatif pour les ménages de 2 personnes, à l'équilibre pour les ménages de 3 personnes et excédentaire pour les ménages familiaux d'au moins 4 personnes. Cela fait le lien avec l'analyse par âge, mettant en évidence un solde positif chez les familles avec enfants de moins de 15 ans.

Flux migratoires par taille des ménages - Bourges Plus
Source : INSEE RP 2017



Les entrants sur le territoire s'installent en premier lieu dans un appartement, forme d'habitat sur laquelle le solde migratoire est positif (population étudiante, jeunes actifs), contrairement aux maisons. En revanche, les ménages quittant le territoire s'installent aussi bien en maison qu'en appartement.

Flux migratoires par forme de logement occupé - Bourges Plus
Source : INSEE RP 2017

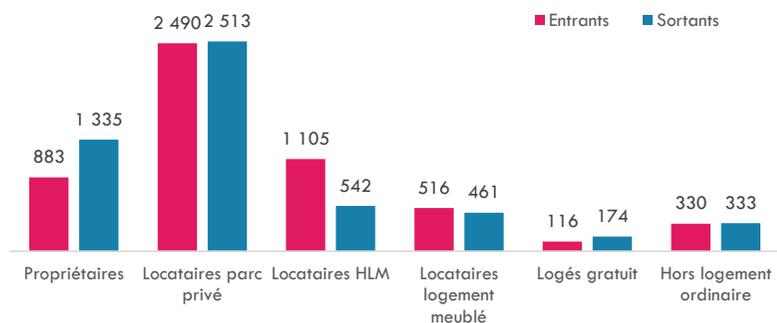


Le territoire a un solde négatif chez les propriétaires, équilibré pour les locataires du parc privé, et nettement positif pour les locataires HLM.

Ainsi, l'installation de ménages sur le territoire se fait en premier lieu au sein du parc locatif, tandis que 16% des ménages s'installent en étant propriétaire. Le parc locatif joue donc un rôle de première étape, plus ou moins longue, lors de l'arrivée des ménages. Cela est à mettre en perspective avec l'âge et la taille des ménages, il

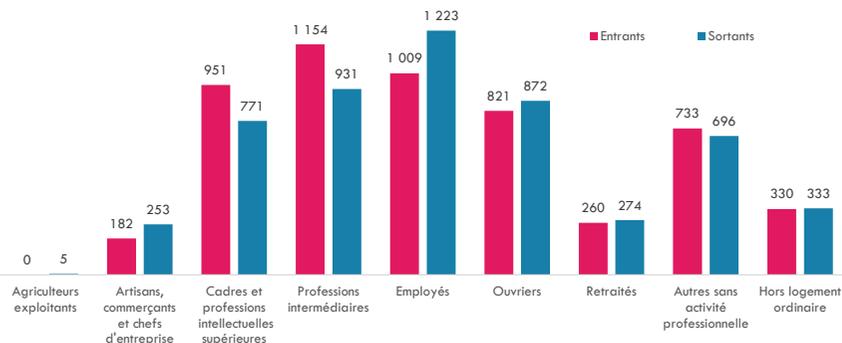
s'agit de ménages jeunes, peu familiaux, n'étant donc pas forcément dans un parcours d'accession.

Flux migratoires par statut d'occupation - Bourges Plus
Source : INSEE RP 2017



Bourges Plus attire des cadres, des étudiants (autres sans activité professionnelle) et professions intermédiaires, en revanche les départs d'artisans, d'employés et ouvriers sont plus importants. Les flux de retraités sont à l'équilibre, comme précisé lors de l'analyse des dynamiques migratoires par tranche d'âge.

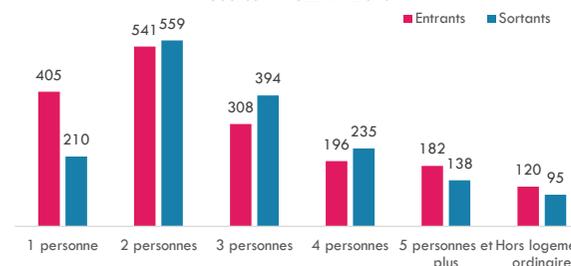
Flux migratoires par catégorie socio-professionnelle du chef de ménage - Bourges Plus
Source : INSEE RP 2017



L'analyse des migrations locales (entre Bourges Plus et le reste du département) permet d'identifier les logiques de reports résidentiels, soit le rôle que joue Bourges Plus vis-à-vis des territoires voisins en matière d'accueil des ménages :

Il en résulte que le territoire est particulièrement attractif pour les petits ménages constitués d'une ou deux personnes. A l'inverse, le solde est négatif pour les ménages de 3 ou 4 personnes.

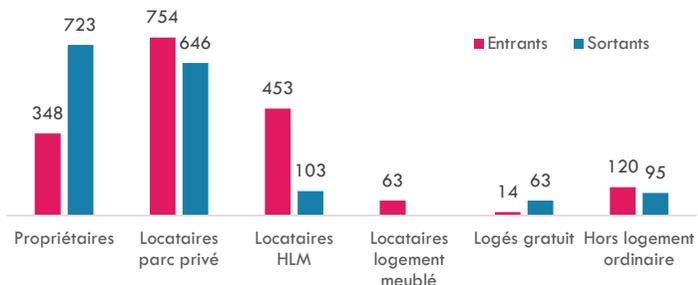
Flux migratoires entre Bourges Plus et le reste du département du Cher selon la taille des ménages
Source : INSEE RP 2017



A l'instar des migrations longue-distance, les flux sont déficitaires chez les propriétaires-occupants, excédentaires pour les locataires. Ainsi, même localement, l'installation de ménages sur le territoire se fait plutôt en location qu'en propriété-occupante.

Flux migratoires entre Bourges Plus et le reste du département du Cher selon le statut d'occupation des ménages

Source : INSEE RP 2017



Enfin, les ménages quittant le territoire pour s'installer ailleurs dans le Cher se tournent en premier lieu vers une maison (solde déficitaire pour Bourges Plus), tandis que les arrivants occupent plutôt un appartement (avec un solde nettement excédentaire).

Flux migratoires entre Bourges Plus et le reste du département du Cher selon la forme du logement occupé

Source : INSEE RP 2017



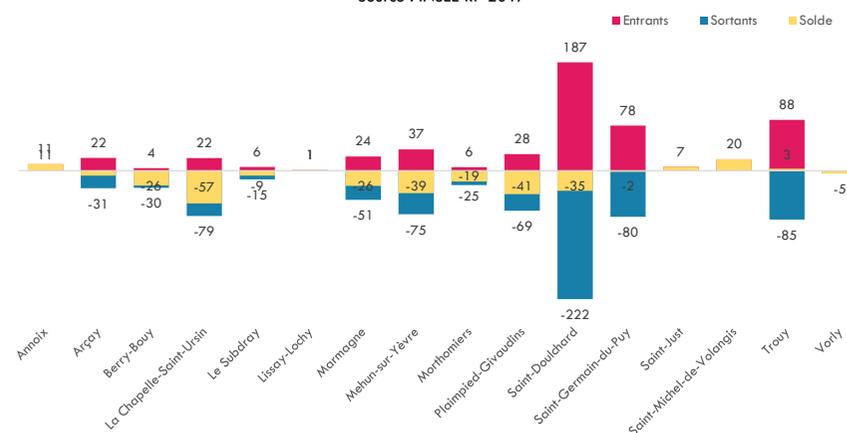
Enfin, l'analyse des migrations résidentielles au sein de l'agglomération met en évidence un **déficit migratoire de la ville-centre au profit des autres communes** : Bourges accueille 542 personnes en provenance d'une autre commune de l'agglomération, pour 766 départs (solde négatif de 225 personnes).

Les principaux flux migratoires se font avec les communes limitrophes de Bourges. Si les flux sont plutôt à l'équilibre avec les communes de Trouy, Saint-Germain du Puy, ils se font au bénéfice des communes périphériques dans de nombreux cas (Saint-Doulchard, Plaimpied-Givaudins, La Chapelle-Saint-Ursin, Marmagne, Mehun-sur-Yèvre, Berry-Bouy).

Bourges a un solde migratoire positif vis-à-vis de quelques communes rurales (Annoix, Saint-Just et Saint-Michel-de-Volangis), avec lesquels les flux sont plutôt limités.

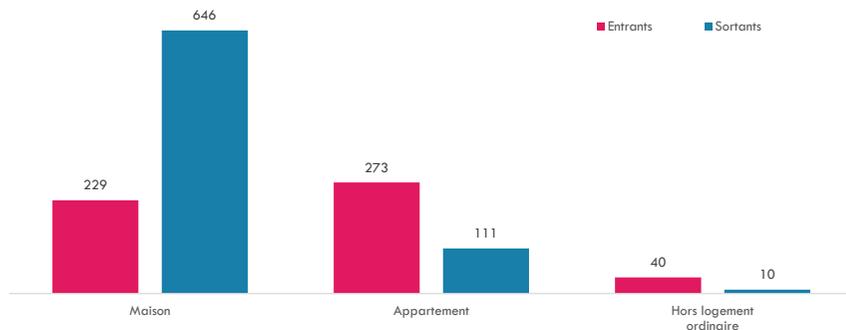
Solde migratoire entre Bourges et les autres communes de l'agglomération

Source : INSEE RP 2017



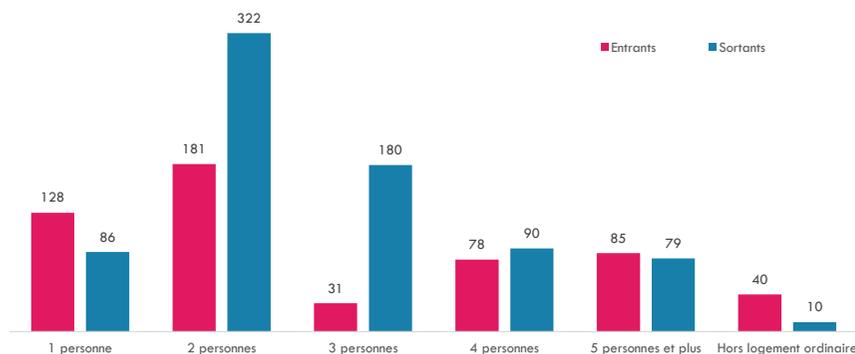
Les ménages quittant Bourges pour le reste de l'agglomération s'installent en premier lieu en maison, tandis que les arrivées se font de manière équivalente en maison ou appartement. A noter également les arrivées en structure d'hébergement, EHPAD ou autre (40 arrivées, 10 départs).

Flux migratoires entre Bourges et le reste de l'agglomération par forme du logement de destination
Source : INSEE RP 2017



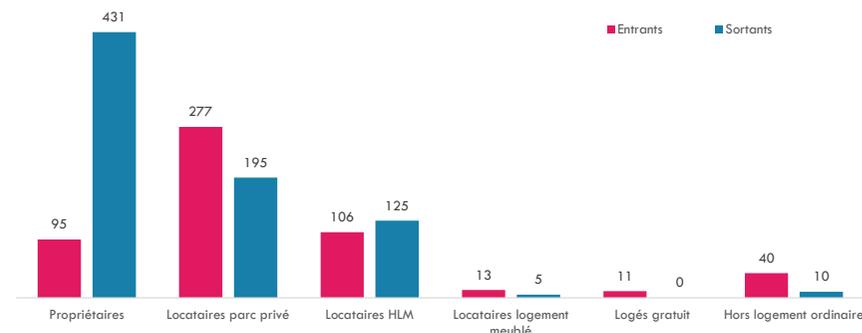
Les départs concernent en premier lieu des ménages de 2 ou 3 personnes. Sur ces tailles de ménages, les flux sont nettement déficitaires pour Bourges. Les flux sont équilibrés pour les ménages constitués d'au moins 4 personnes.

Flux migratoires entre Bourges et le reste de l'agglomération par taille de ménages
Source : INSEE RP 2017



Bourges voit partir des ménages qui s'installent en propriété-occupante sur une autre commune de l'agglomération. A l'inverse, la commune a un solde migratoire positif auprès des locataires du parc privé. A noter que les flux migratoires des locataires HLM sont relativement équilibrés, laissant entrevoir des mutations au sein du parc locatif social entre communes de l'agglomération.

Flux migratoires entre Bourges et le reste de l'agglomération par statut d'occupation
Source : INSEE RP 2017



En synthèse :

Des flux migratoires globalement à l'équilibre, qui ne doivent pas cacher d'importants contrastes entre arrivées et départs.

Le territoire est attractif pour les personnes seules, et les familles constituées de plusieurs enfants. Ces ménages s'installent en premier lieu au sein du parc locatif.

À l'inverse, le territoire est déficitaire auprès des propriétaires-occupants et des ménages qui s'installent dans une maison.

Cette spécialisation dans l'accueil de petits ménages locataires se retrouve également dans les migrations résidentielles entre la ville-centre et les autres communes de l'agglomération. Les communes périphériques accueillent elles une population familiale, de propriétaires, en maison.

Un territoire peu familial

A l'échelle de Bourges Plus, 41% des ménages sont constitués d'une seule personne. Un taux à mettre en perspective avec la situation constatée sur Bourges où près d'un ménage sur deux est constitué d'une seule personne.

A l'inverse, les autres communes ont un poids des personnes seules plus réduit (inférieur ou égal à 30%) mais une part importante des ménages (environ 1/3 des ménages) constitués de couples sans enfant (qui ne sont donc pas des familles).

A l'échelle du territoire, 30% des ménages sont des familles (dont 10% de familles monoparentales, soit une famille sur 3). Les familles représentent un poids plus important au sein des communes rurales (40% des ménages), et au sein des pôles hors Bourges où elles représentent environ 1/3 des ménages.

Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

La **taille des ménages** d'un territoire correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale.

Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2016



Une stabilisation de la taille des ménages dans le cœur de l'agglomération, de fortes mutations en périphérie

Avec une taille moyenne des ménages de 2,04 personnes en 2017, Bourges Plus a un profil peu familial. A Bourges, la moyenne est inférieure à 2 personnes par ménage, induisant un poids important des ménages unipersonnels. Les pôles de proximité présentent un profil intermédiaire avec 2,2 personnes par ménage. Les communes rurales accueillent une population plus familiale, et plus particulièrement celles situées au sud de Bourges

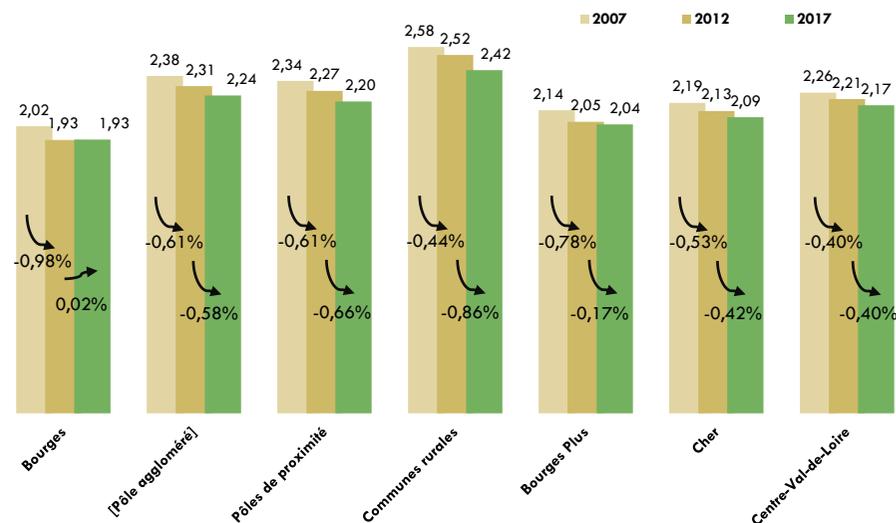
Sur l'ensemble de l'agglomération, le desserrement des ménages a été particulièrement rapide entre 2007 et 2012 (-0,78% par an) et s'est réduit sur la dernière période intercensitaire, avec l'approche d'un certain plateau. En effet sur Bourges Plus, la taille des ménages a tendance à se stabiliser autour de 2 personnes par ménage, seuil franchit à Bourges depuis la fin des années 2000 pour se stabiliser à 1,93 personnes par ménages depuis 2012.

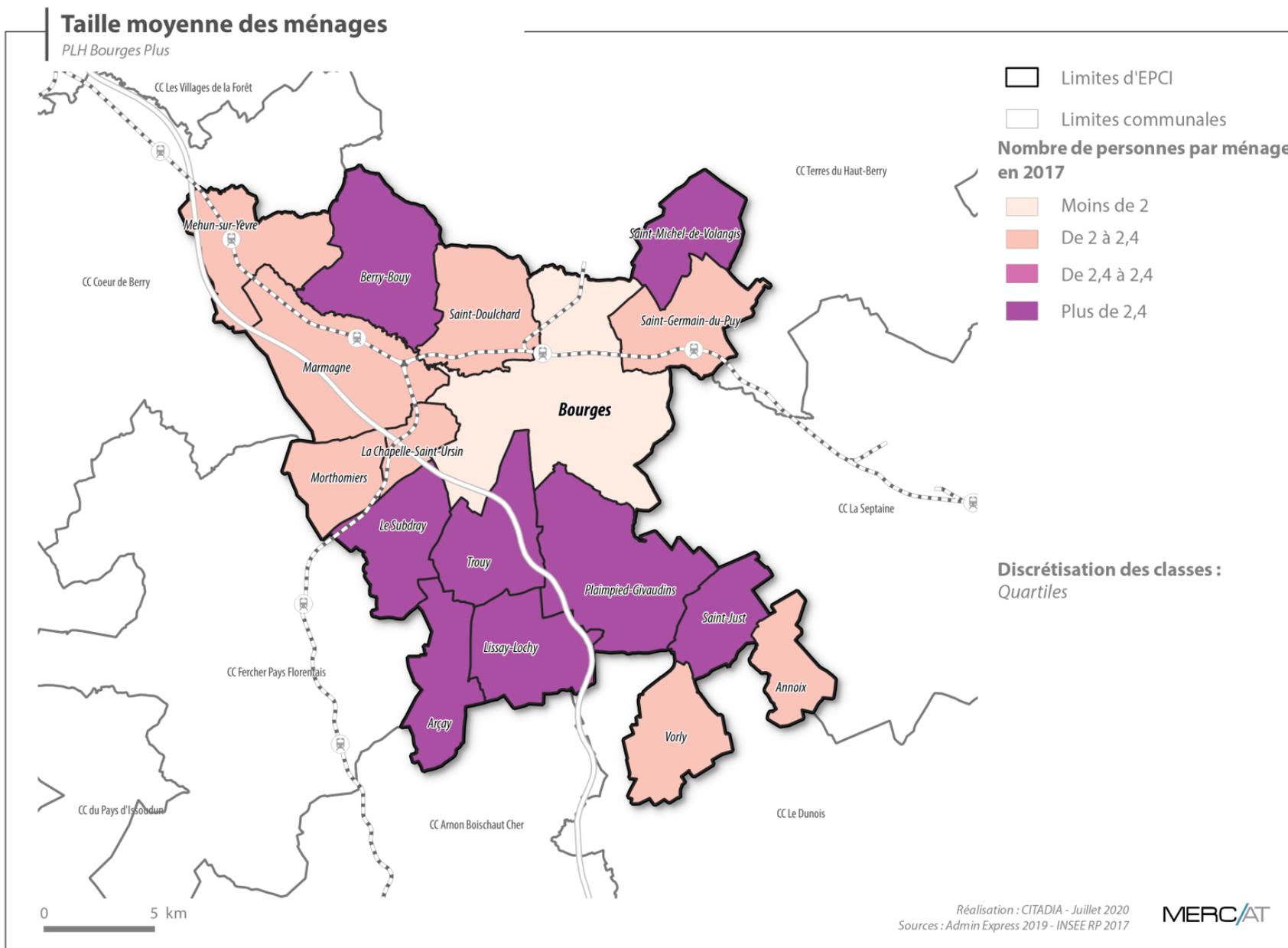
La baisse de la taille des ménages constituant un fort moteur de besoin en logements, le ralentissement de ce phénomène vient réduire d'autant la nécessité de produire des logements permettant de répondre à cette dynamique. Cela est d'autant plus vrai que la croissance du nombre de ménages est par ailleurs limitée par une démographie stable : l'absence de croissance de la population constitue un frein à l'augmentation du nombre de ménages.

Néanmoins, la dynamique de desserrement demeure forte sur les pôles de proximité et s'accélère sur les communes rurales, entre les deux derniers recensements (-0,86%). En secteur périurbain, cette accélération peut être liée à plusieurs phénomènes : vieillissement de la population, décohabitation des jeunes adultes, natalité moins élevée... et traduit l'évolution de la composition des ménages, d'une population venue s'installer dans le secteur périurbain au cours des dernières décennies.

La carte page suivante illustre le profil familial des communes périphériques de Bourges, et à l'inverse, le poids important des personnes seules sur la ville-centre et les pôles. Les cartes mobilisant les données carroyées de l'INSEE mettent en évidence le poids important des ménages unipersonnels sur les secteurs centraux, à l'inverse, les ménages constitués d'au moins 5 personnes se situent sur les quartiers périphériques, mais aussi sur Bourges Nord.

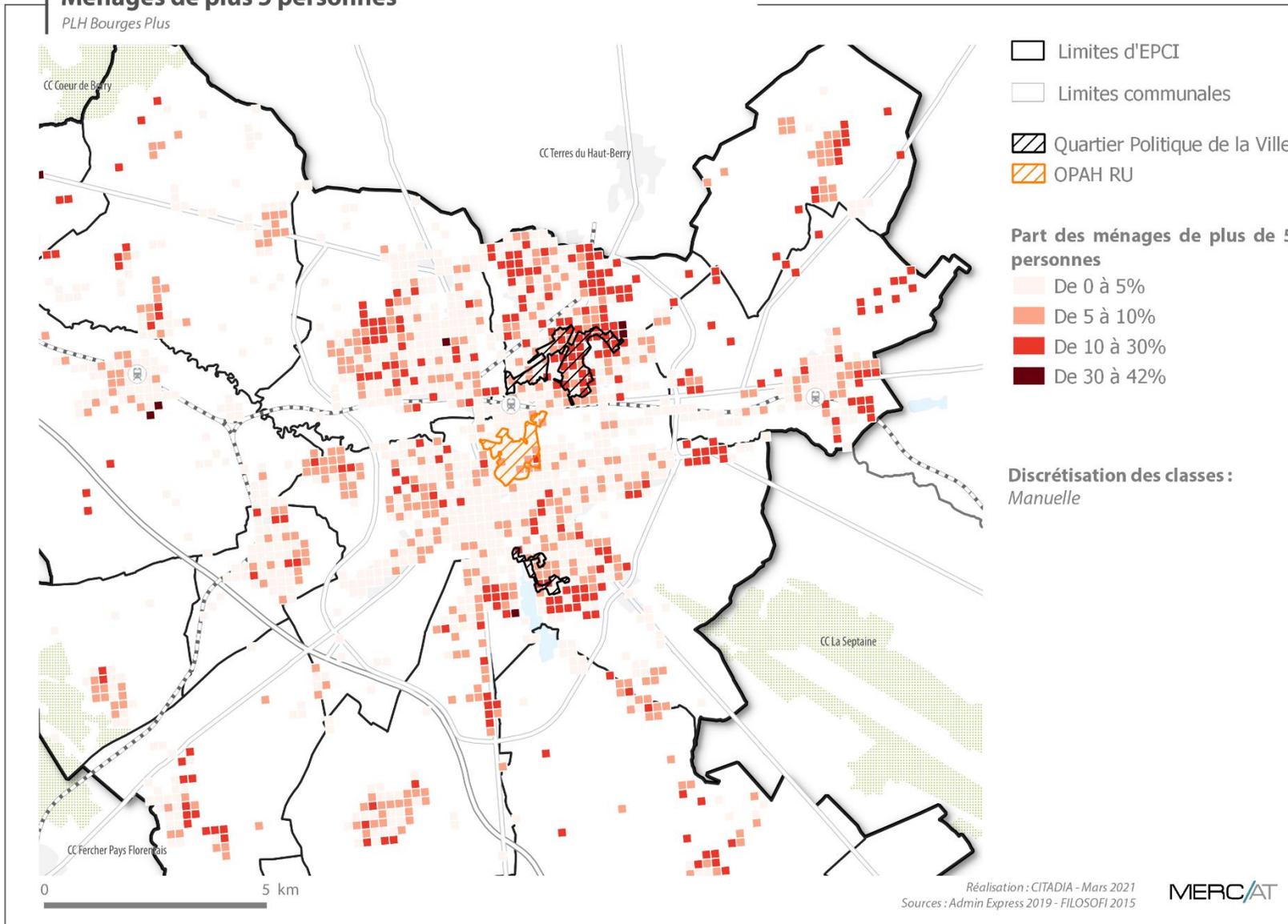
Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2006
Source : INSEE RP 2016





Ménages de plus 5 personnes

PLH Bourges Plus



Un phénomène de vieillissement marqué sur les pôles

Avec un indice de jeunesse inférieur à 1 et en diminution (0,74 en 2017 – soit 74 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus - contre 0,82 en 2012), **le territoire de Bourges Plus est marqué par un vieillissement de sa population**, une dynamique comparable à celle constatée sur le département du Cher, mais plus forte qu'à l'échelle régionale.

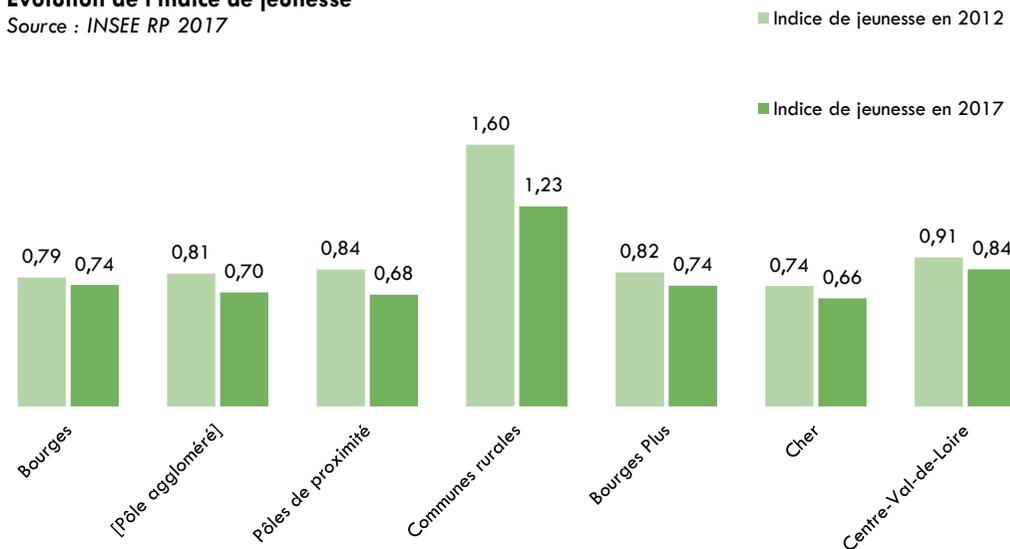
Les communes d'Annoix, Mehun-sur-Yèvre et Saint-Doulchard ont un indice de jeunesse plus bas que la moyenne.

Le vieillissement est particulièrement marqué et rapide sur les pôles et d'autant plus sur les pôles de proximité (population jeune moins présente – 13% de 15-29 ans contre 18% sur le pôle aggloméré)

Les communes rurales sont moins marquées par le phénomène, malgré une dynamique forte de vieillissement sur la période. Elles ne comptent que 21% d'habitants de plus de 60 ans, contre 30% dans les pôles ; leur développement ayant été porté au cours des dernières décennies par l'installation de familles avec enfant(s).

Evolution de l'indice de jeunesse

Source : INSEE RP 2017



L'analyse de l'évolution de la répartition de la population par classe d'âge entre 2012 et 2017 met en évidence des dynamiques contrastées de part et d'autre de la pyramide des âges.

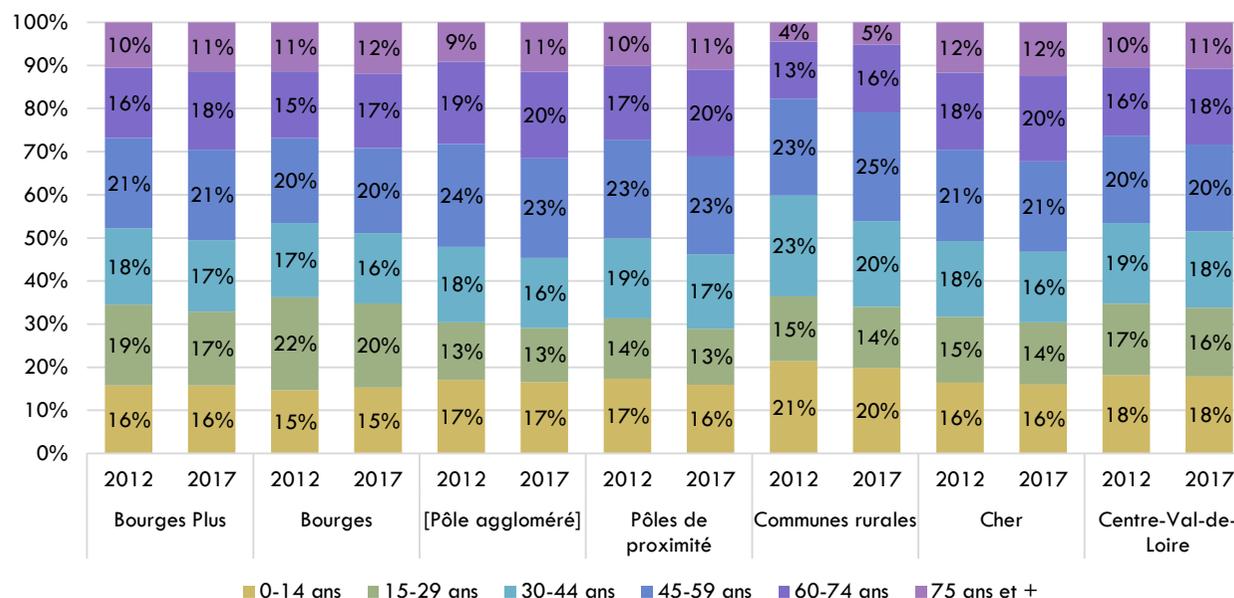
D'une part, le poids des effectifs seniors se renforce sur l'agglomération, passant de 26 à 29 % de la population de 60 ans et plus. A l'inverse, le poids des jeunes de moins de 30 ans, et des habitants de 30 à 44 ans se réduit : ces catégories ne représentent plus que la moitié des habitants de l'agglomération, une situation similaire à celle constatée à l'échelle du Cher (46% de la population a moins de 45 ans).

Néanmoins, il convient de souligner que Bourges accueille une part relativement importante de jeunes de 15 à 29 ans, en lien avec la présence d'équipements de formation et de nombreux emplois sur la commune.

La carte page suivante illustre le vieillissement très marqué de certaines communes telles que Mehun-sur-Yèvre, Saint-Doulchard et Annoix. Au final, peu de communes comptent plus de jeunes de moins de 20 ans que de seniors de plus de 60 ans (témoignant d'une attractivité auprès des familles), il s'agit des communes du Subdray, Lissay-Lochy, Morthomiers, Arçay, et Plaimpied-Givaudins.

Évolution de la répartition de la population par classe d'âge entre 2012 et 2017

Source : INSEE RP 2017

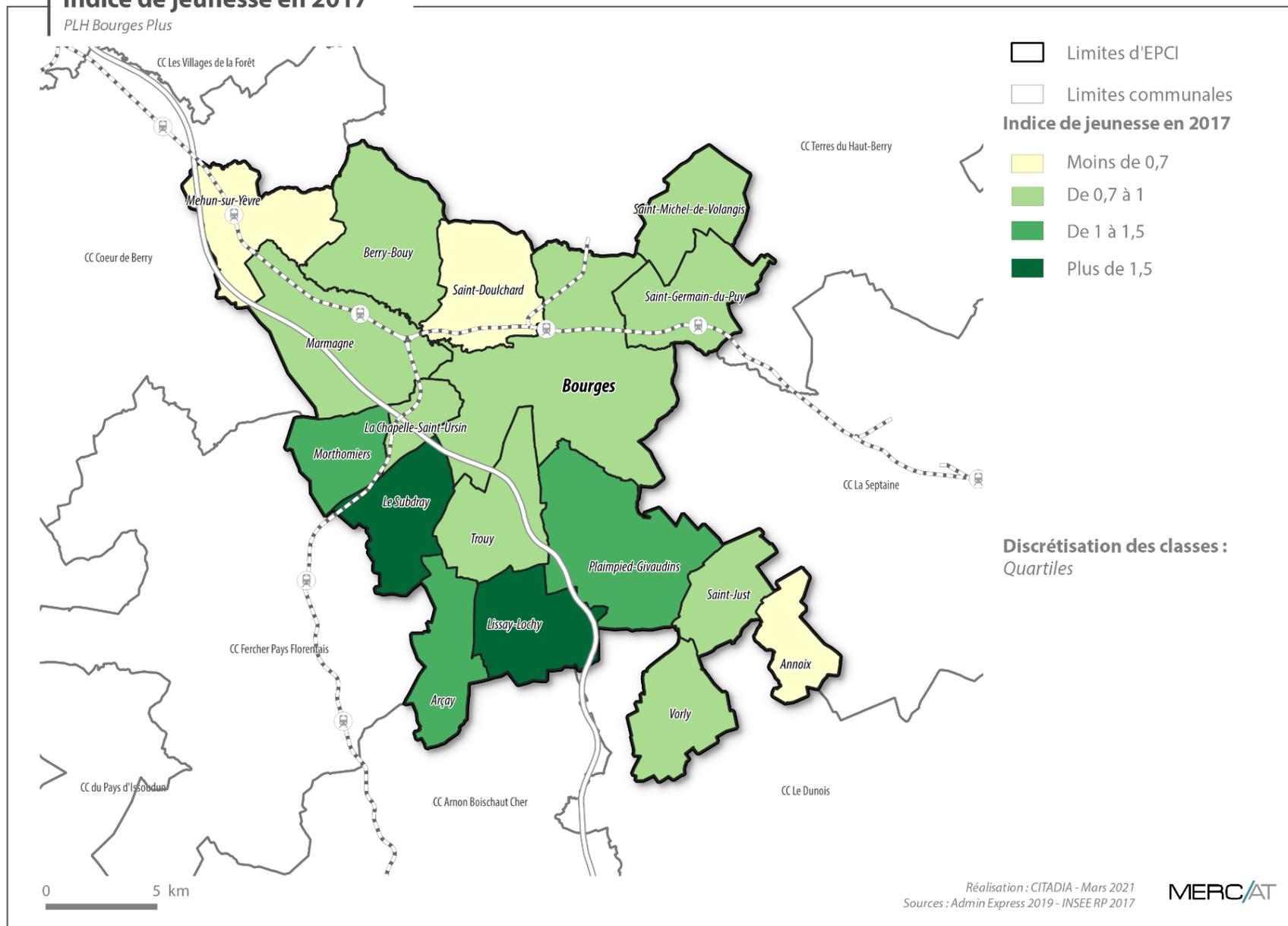


Enfin, la carte à l'échelle des Iris sur la commune de Bourges montre le poids relativement élevé des ménages seniors sur les secteurs périphériques au nord et à l'ouest, mais aussi sur le secteur du quartier prioritaire Bourges Nord.

La prise en compte des besoins aux différentes extrémités de la pyramide des âges, soit pour les jeunes en début de parcours résidentiel, soit auprès des seniors, constitue un enjeu largement partagé par de nombreuses communes qui veillent à développer une offre adaptée, pour attirer et fixer les jeunes ménages avec enfants, et maintenir leurs aînés sur le secteur.

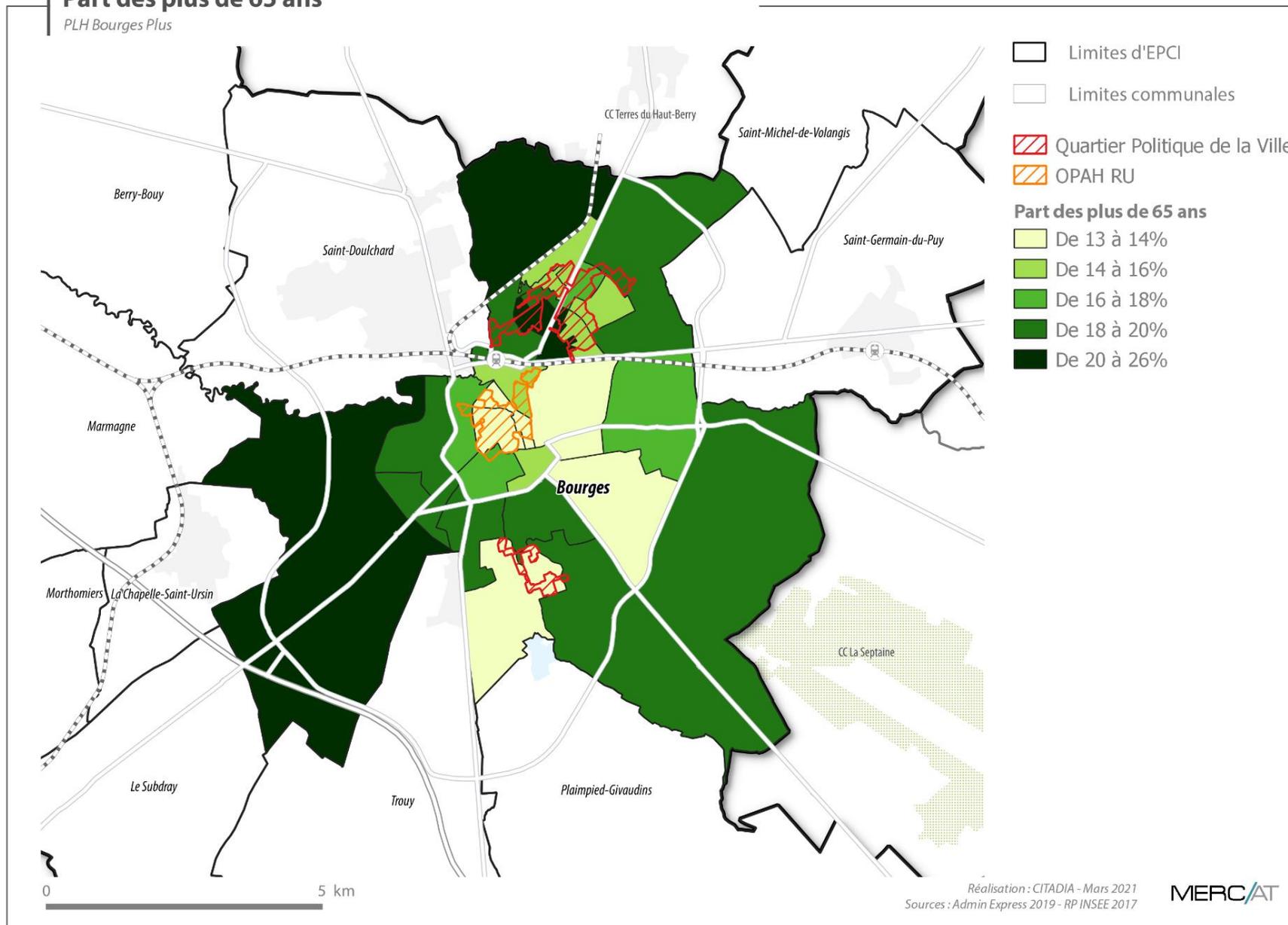
Indice de jeunesse en 2017

PLH Bourges Plus



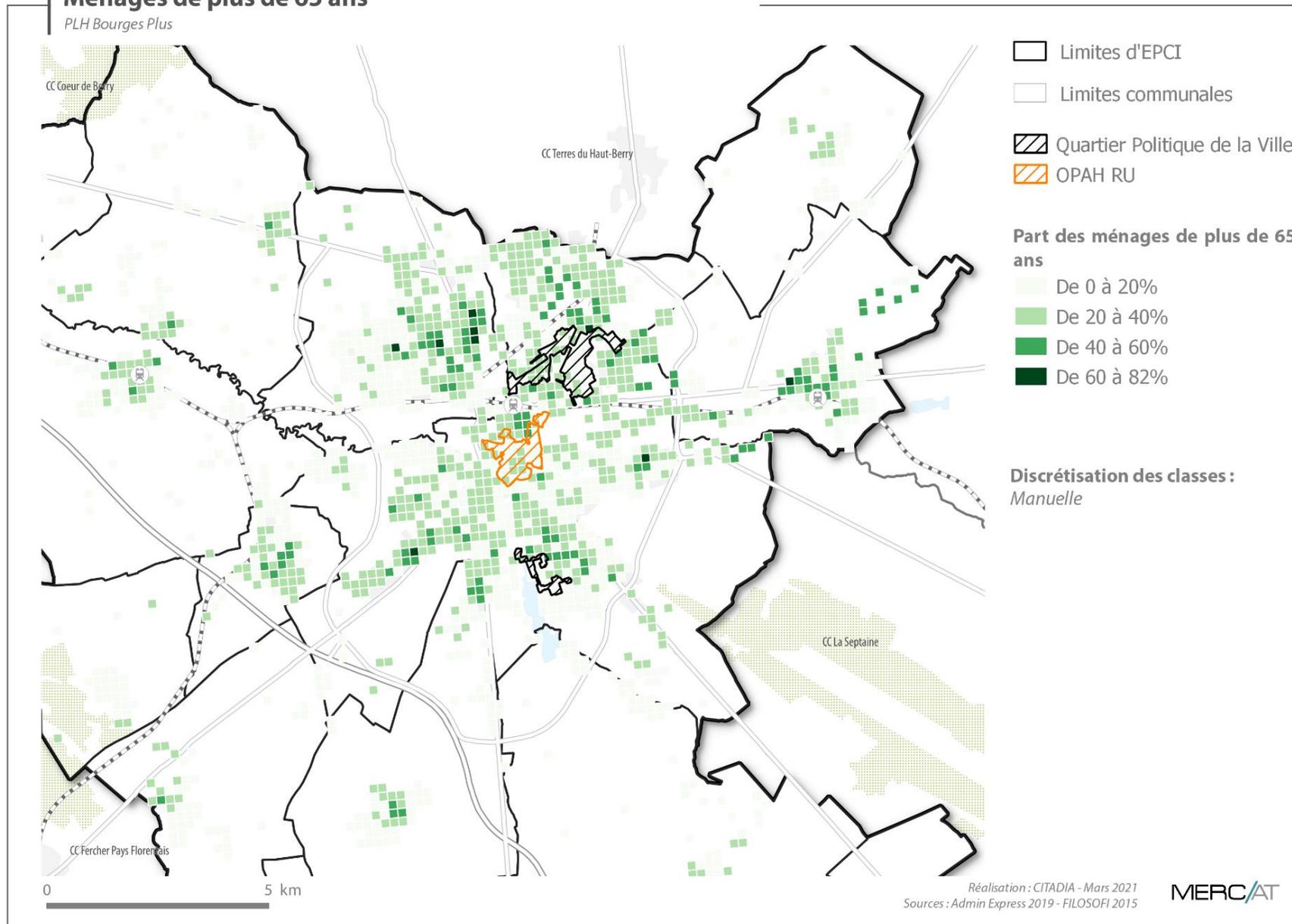
Part des plus de 65 ans

PLH Bourges Plus



Ménages de plus de 65 ans

PLH Bourges Plus



Une précarité des ménages visible sur bourges et certaines communes rurales

Le revenu médian déclaré par UC est de 1 775 € par mois, un niveau plus élevé que les échelles de comparaison. Toutefois, l'écart inter-déciles est plus élevé sur le territoire (6,7 à l'échelle de l'agglomération et même 10,2 à Bourges) contre 5,1 à l'échelle du Cher et 4,8 à l'échelle régionale, pointant une plus forte disparité dans les niveaux de revenus.

La précarité des ménages est plus forte à Bourges (qui concentre un parc locatif, social et privé plus important) mais aussi dans les communes rurales éloignées du cœur de l'agglomération (Mehun-sur-Yèvre et Vorly). Ainsi, 21% des ménages berruyers sont sous le seuil de pauvreté filocom (seuil à 60% du revenu médian).

La couronne périphérique de Bourges accueille une population plus aisée, en outre, sur le reste de l'agglomération, le poids des ménages sous le seuil de pauvreté est de 9%.

L'unité de consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

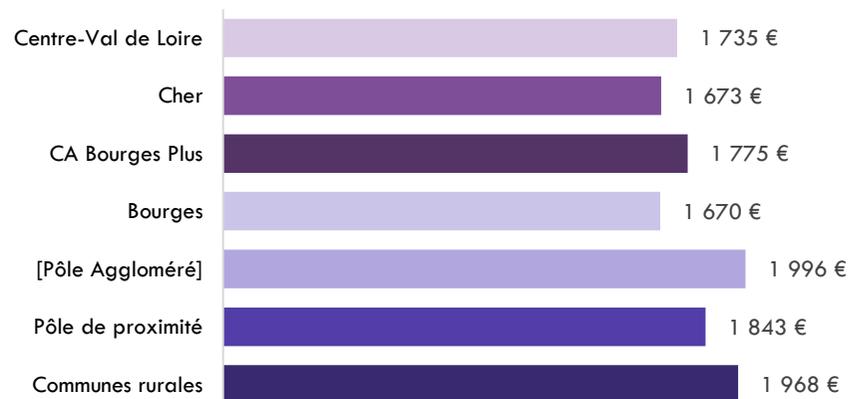


Le revenu déclaré correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement.

Le revenu déclaré par unité de consommation (UC) est le "revenu par équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu déclaré par UC.

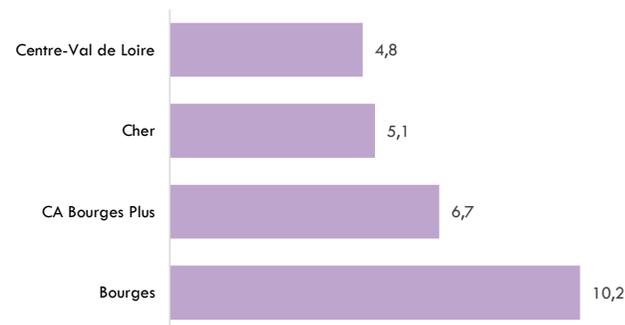
Revenus mensuels médians déclarés par unité de consommation

Source : INSEE filosofi 2017



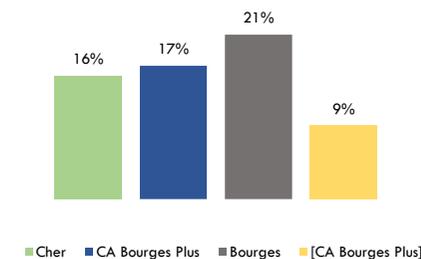
Écarts inter-déciles des revenus déclarés

Source : INSEE filosofi 2017



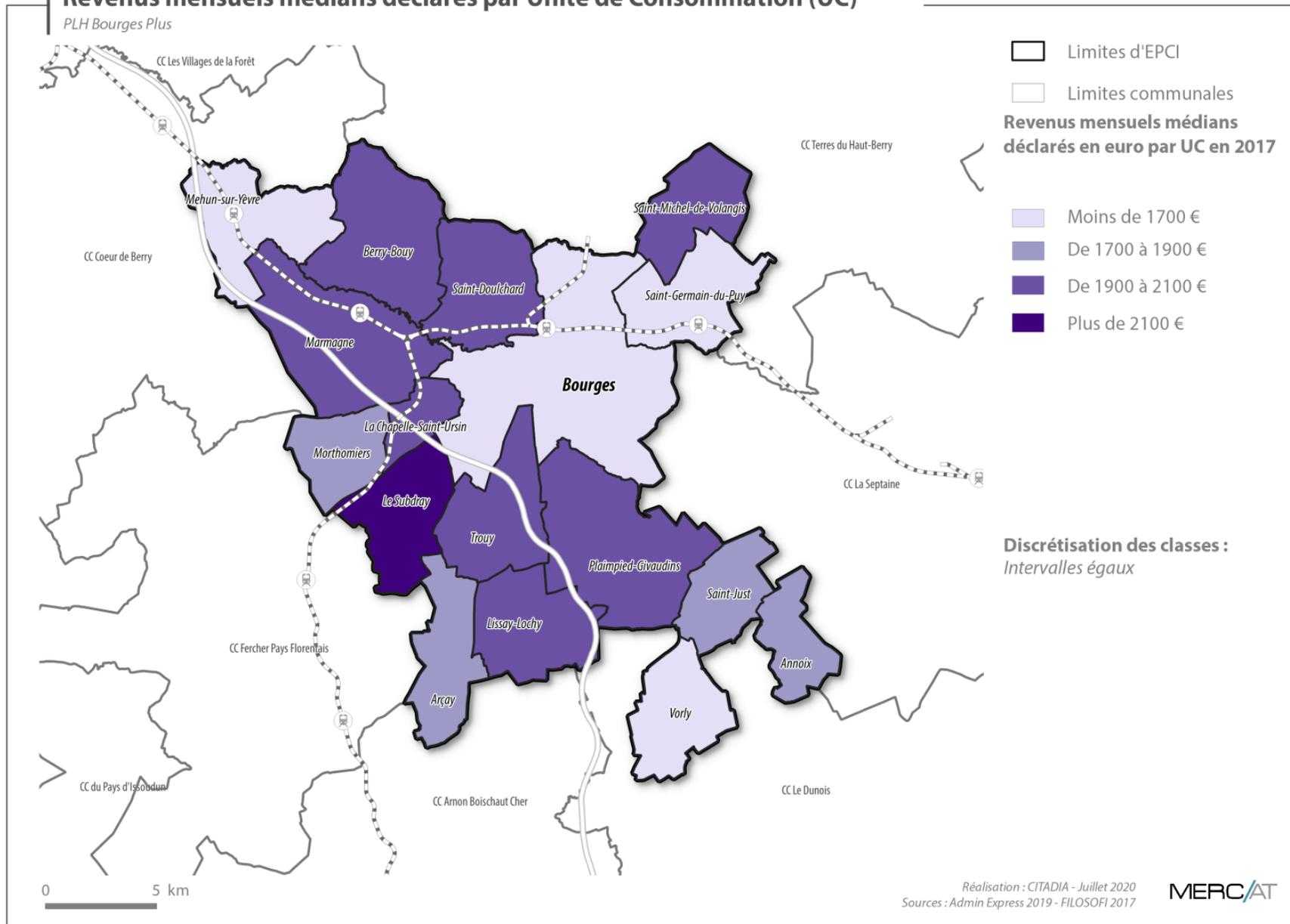
Poids des ménages sous le seuil de pauvreté filocom

Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP



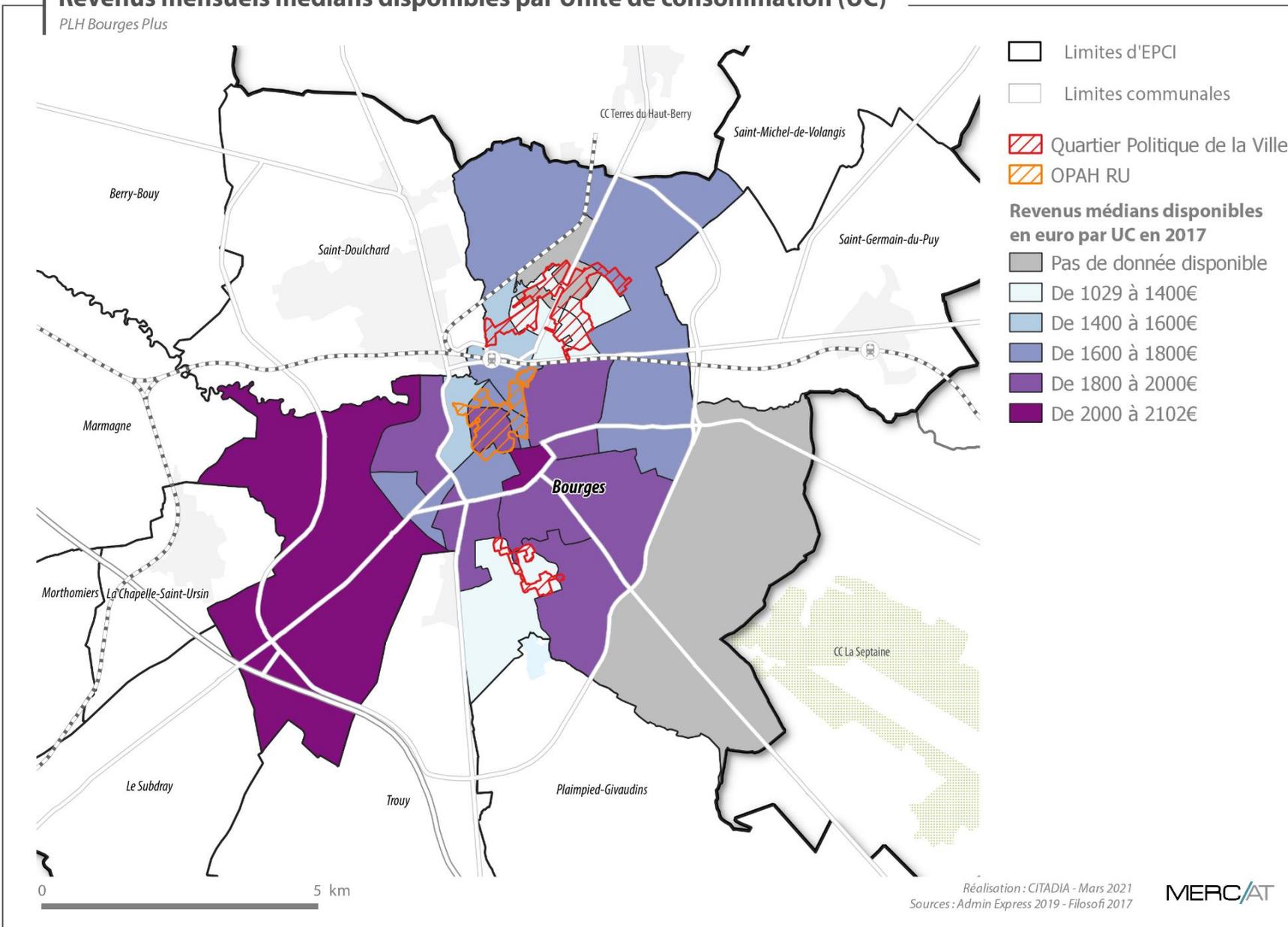
Revenus mensuels médians déclarés par Unité de Consommation (UC)

PLH Bourges Plus



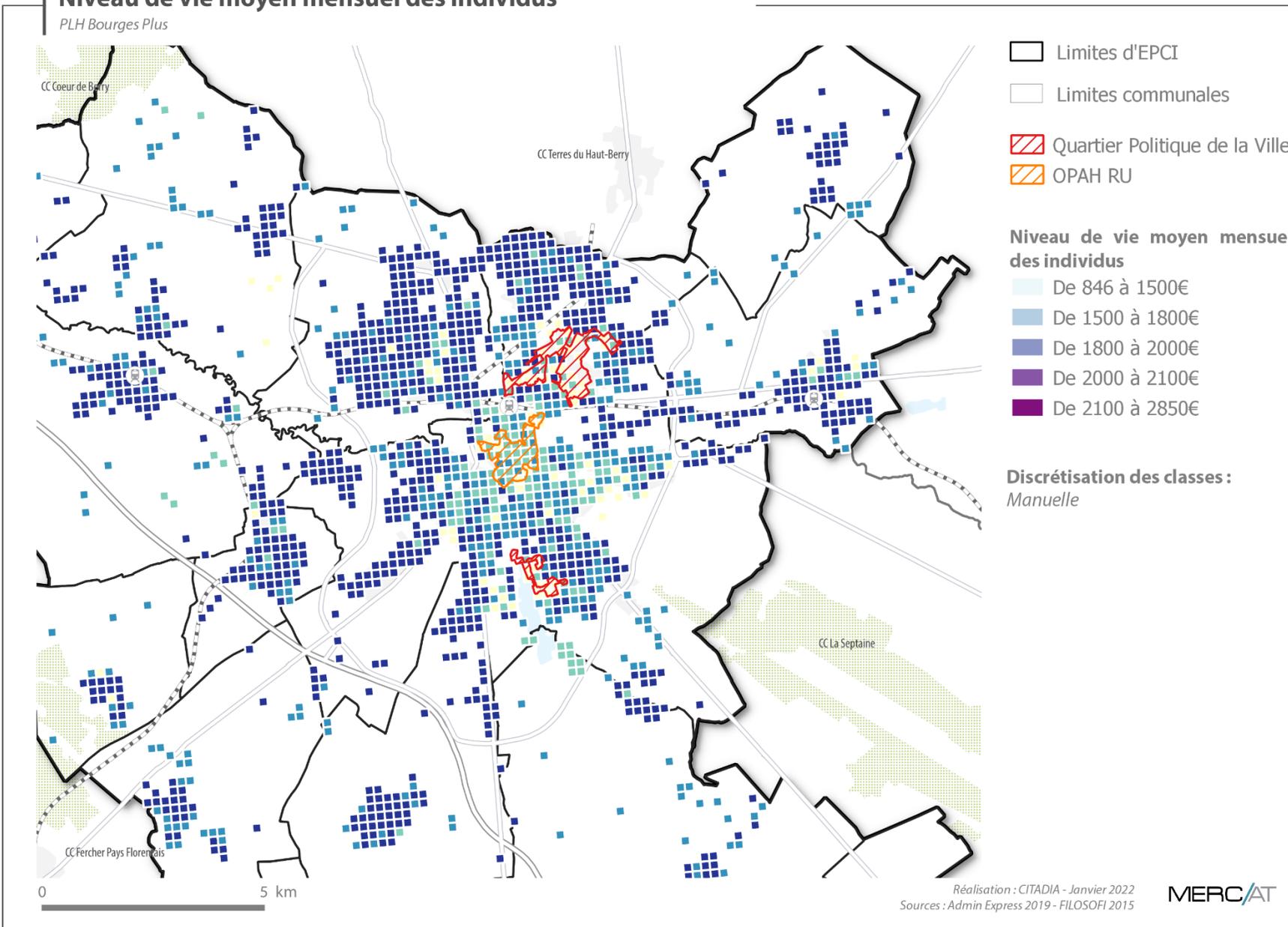
Revenus mensuels médians disponibles par Unité de consommation (UC)

PLH Bourges Plus



Niveau de vie moyen mensuel des individus

PLH Bourges Plus



Le revenu médian disponible par UC est de 1 763 € par mois à l'échelle de l'agglomération, légèrement plus élevé que les échelles de comparaison.

L'écart interdéciles est également légèrement plus élevé sur le territoire (3,3 à l'échelle de l'agglomération et même 3,5 à Bourges) contre 3 aux échelles supérieures.

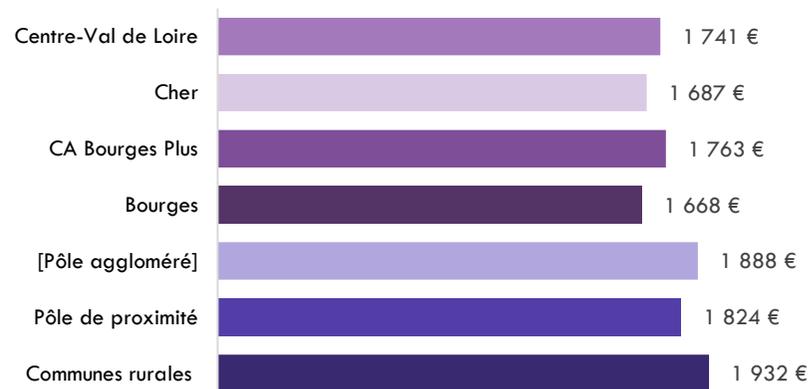
L'écart interdéciles est plus faible en ce qui concerne les revenus disponibles, mettant en évidence le rôle de redistribution des richesses joué par les différentes prestations versés aux ménages les plus précaires, limitant au final les écarts de revenus entre les ménages les plus précaires et les plus aisés.

Une majorité des ménages du territoire ont des ressources inférieures aux plafonds HLM - PLUS. En effet, 56% des ménages sont éligibles à un logement social ordinaire (PLAI / PLUS), soit plus de 18 000 ménages.

Bourges présente un taux élevé de ménages à faibles ressources. En effet, 30% des ménages fiscaux ont des ressources inférieures à 60% du plafond HLM (et seraient donc prioritaires dans l'accès au logement social).

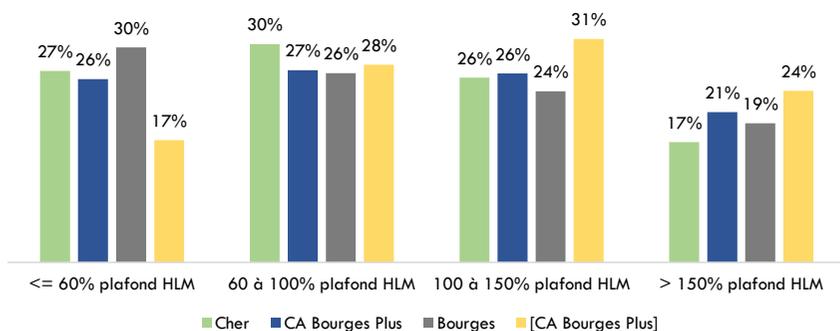
Revenus mensuels médians disponibles par unité de consommation

Source : INSEE filosofi 2017



Dispersion des revenus des ménages fiscaux comparés au plafond HLM

Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP



Écarts inter-déciles des revenus disponibles

Source : INSEE filosofi 2017



À l'inverse, sur les autres communes de l'agglomération, le poids des ménages à faibles ressources est nettement inférieur aux moyennes des échelles de comparaison (intercommunales et départementales).

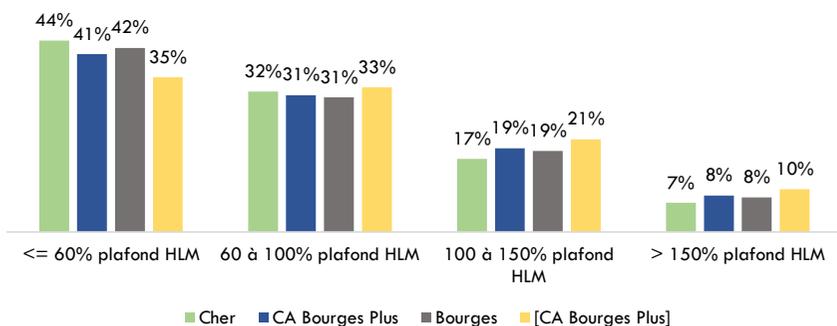
	ENSEMBLE DES MÉNAGES					
	<= 60% plafond HLM PLAI	60 à 100% plafond HLM PLUS	100 à 150% plafond HLM - PLI	> 150% plafond HLM	NC	TOTAL
Cher	38 530	43 909	37 167	24 198	244	144 048
CA Bourges Plus	12 534	13 143	12 929	10 283	82	48 971
Bourges	9 669	8 512	7 697	6 261	66	32 205
[CA Bourges Plus]	2 865	4 631	5 232	4 022	16	16 766

Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP

Cette précarité est particulièrement perceptible parmi les locataires du parc privé, où près de 3/4 d'entre eux ont des niveaux de ressources inférieurs aux plafonds PLUS, un taux comparable à la moyenne départementale. Ainsi, le parc privé joue donc un rôle social « de fait », mais sans pour autant apporter des garanties dans la qualité des logements loués et du taux d'effort consenti par les ménages pour se loger. Ainsi, cette précarité au sein du parc locatif privé peut être source de mal-logement.

Dispersion des revenus des ménages fiscaux locataires du parc privé comparés au plafond HLM

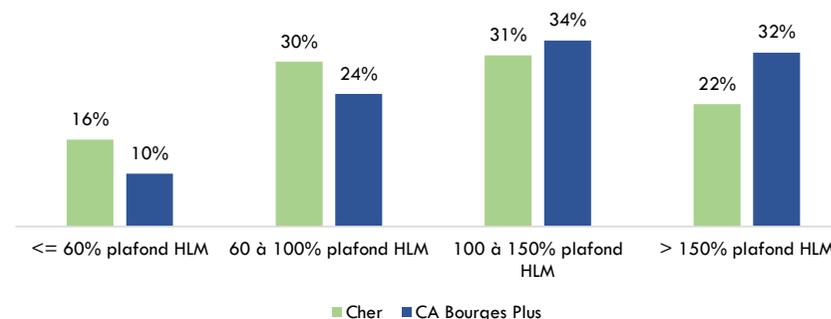
Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP



La précarité concerne également une partie des propriétaires-occupants, en effet, 34% des propriétaires-occupants de l'agglomération sont éligibles à un logement social PLUS (9 545 ménages concernés), un niveau toutefois inférieur à la moyenne départementale.

Dispersion des revenus des ménages fiscaux des propriétaires-occupants comparés au plafond HLM

Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP



	LOCATAIRES PARC PRIVÉ				NC	TOTAL
	<= 60% plafond HLM PLAI	60 à 100% plafond HLM PLUS	100 à 150% plafond HLM - PLI	> 150% plafond HLM		
Cher	13 247	9 720	5 064	2 023	131	30 185
CA Bourges Plus	5 530	4 252	2 598	1 130	48	13 558
Bourges	4 507	3 295	1 985	847	39	10 673
[CA Bourges Plus]	1 023	957	613	283	9	2 885

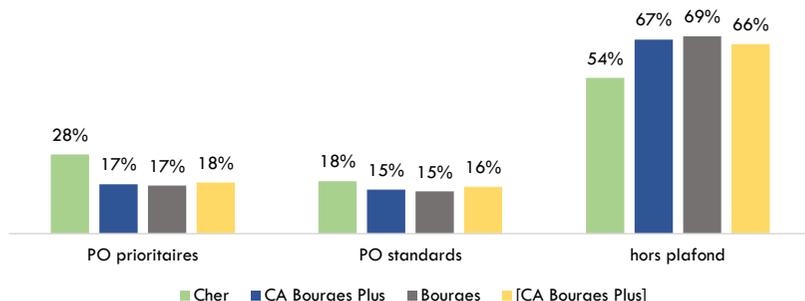
Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP

Par ailleurs, les niveaux de revenus des propriétaires-occupants sont mis en perspective avec leur éligibilité aux aides de l'Anah.

Ainsi, ce sont **32% des ménages propriétaires-occupants qui sont éligibles aux aides de l'ANAH**, soit plus de 8 000 ménages dont près de 4 500 sur la commune de Bourges. Ils se répartissent entre ménages très modestes « prioritaires » et ménages modestes pouvant faire l'objet d'aides « standards »

Poids des propriétaires-occupants éligibles aux aides de l'Anah

Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP



	PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS		
	PO prioritaires	PO standards	Hors plafond
Cher	23 672	15 678	46 538
CA Bourges Plus	4 252	3 801	16 722
Bourges	2 385	2 098	9 811
[CA Bourges Plus]	1 867	1 703	6 911

Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP

Il convient de noter que la part des propriétaires-occupants éligibles aux aides est légèrement inférieure à Bourges que sur le reste de l'agglomération. Ainsi, la commune accueille à la fois les ménages les plus précaires du territoire au sein de son parc locatif (social et privé), mais les propriétaires y sont plutôt plus aisés.

Plafonds de ressources pour bénéficier des aides de l'Anah

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 879	19 074
2	21 760	27 896
3	26 170	33 547
4	30 572	39 192
5	34 993	44 860
Par personne supplémentaire	4 412	5 651

Ces plafonds correspondent aux « revenus fiscaux de référence » de l'année n-1.

Source : <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/> page consultée le 19/02/2021

Le Porter à Connaissance de l'État met en évidence le fait qu'il existe une complémentarité et une proximité dans le peuplement des parcs privés et publics, avec une nette majorité des locataires du parc privé éligibles à un logement social. En ce sens, une analyse trop segmentée des différents parcs est à exclure, puisque tous les profils de ménages sont représentés dans tous les parcs.

Une dynamique économique fragile, source de précarité face à l'emploi

Bourges Plus est un bassin d'emploi majeur à l'échelle du département. Le territoire dispose de plus d'emplois que d'actifs occupés, avec un indice de concentration d'emploi de 1,33.

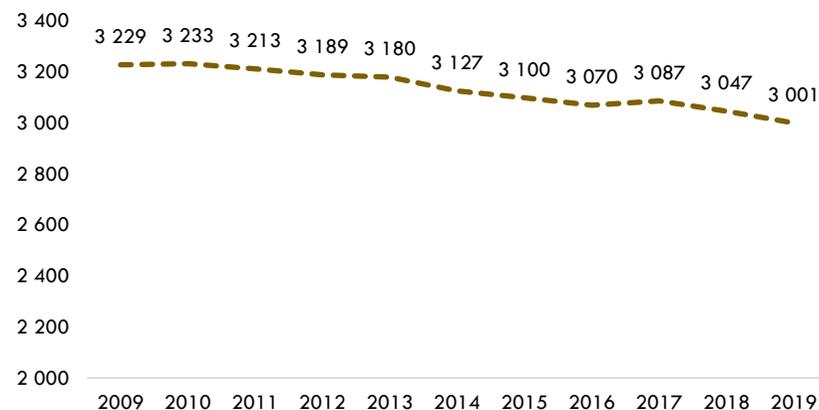
Ces emplois se trouvent principalement au sein du pôle aggloméré, tandis que les pôles de proximité et les communes rurales comptent près de deux fois moins d'emplois que d'actifs occupés.

La période récente a été marquée par une contraction de l'emploi salarié à la suite de la crise de 2008 et ce jusqu'en 2014. Aussi, malgré une croissance de l'emploi salarié jusqu'en 2019, le territoire n'a pas retrouvé le niveau d'emploi de 2009.

Cette tendance est à mettre en perspective avec la baisse du nombre d'établissements : les créations d'établissements ne compensent pas les disparitions (- 228 établissements entre 2009 et 2019).

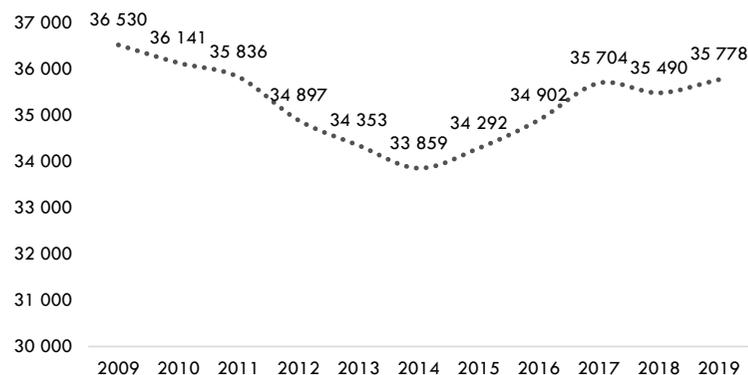
Évolution du nombre d'établissements sur Bourges Plus

Source : Acooss-Urssaf



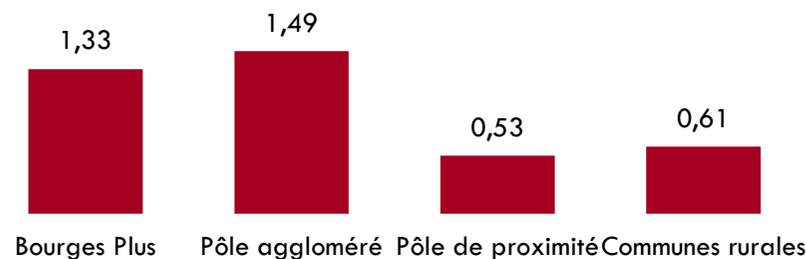
Évolution des effectifs salariés sur Bourges Plus

Source : Acooss-Urssaf



Indice de concentration d'emploi
Nombre d'emplois pour 1 actif occupé

Source : INSEE RP 2017

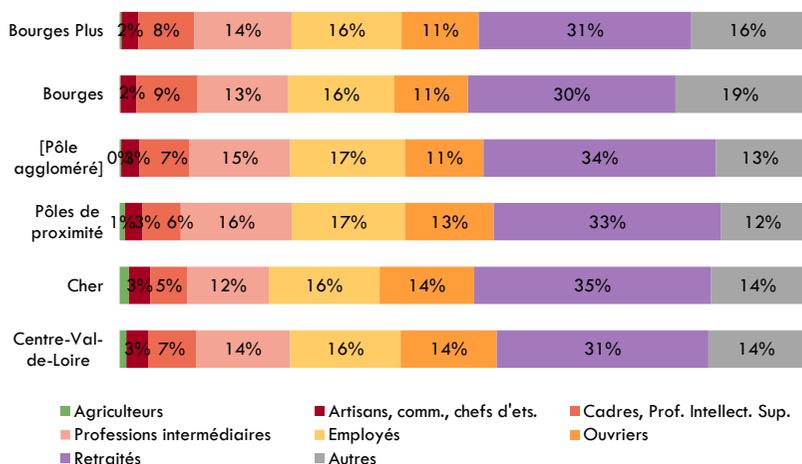


En termes de CSP, il convient de mettre en évidence le poids important des retraités au sein de l'agglomération, qui représentent 1 personne sur 3 parmi les plus de 15 ans. Ils sont sous-représentés au sein des communes rurales, tout comme la population inactive (autres).

Les classes moyennes (ouvriers, employés, professions intermédiaires) sont surreprésentées dans le pôle de proximité et dans les communes rurales

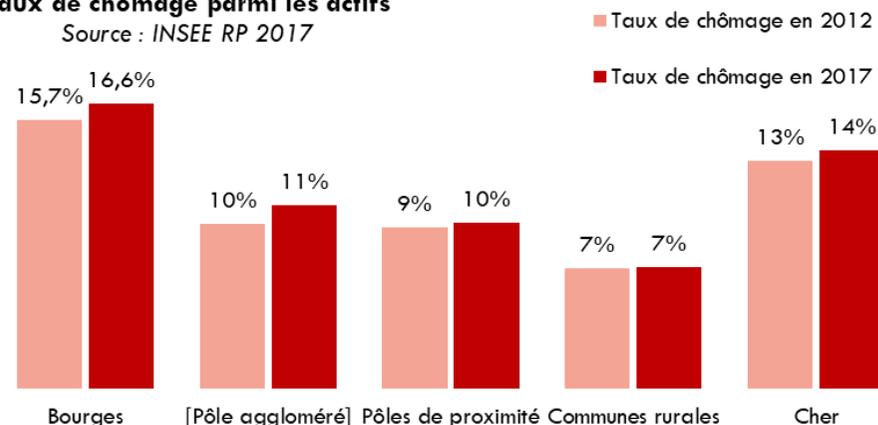
Les cadres et artisans sont davantage présents sur le pôle aggloméré et dans les communes rurales

Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans
Source : INSEE RP 2017



Le taux de chômage parmi la population active est de 14,1% en 2017 (source INSEE), en augmentation par rapport à 2012 (13,3%). Il est particulièrement élevé sur Bourges. Le reste du territoire est moins concerné

Taux de chômage parmi les actifs
Source : INSEE RP 2017



Un chômeur, au sens de l'INSEE, est une personne en âge de travailler (15 ans ou plus) qui répond simultanément à trois conditions :

- Être sans emploi (ne pas avoir travaillé au moins une heure durant une semaine de référence) ;
- Être disponible pour prendre un emploi dans les 15 jours ;
- Avoir cherché activement un emploi dans le mois précédent ou en avoir un qui commence dans moins de trois mois.

Cette définition est celle adoptée en 1982 par le Bureau international du travail (BIT). Un chômeur au sens du BIT n'est pas forcément inscrit à Pôle Emploi, et inversement.

Un **demandeur d'emploi** est une personne inscrite à Pôle Emploi. Les conditions exigées pour l'inscription sont : « Être à la recherche d'un emploi, Accéder au marché du travail ; Être en règle avec leur situation pour les étrangers ». Pôle Emploi distingue 5 catégories de demandeurs d'emploi (de A à E).

La précarité face à l'emploi dans les quartiers prioritaires

	Demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM)
Bourges Nord	1 625
Val D'Auron - Bourges	517
Bourges	7 368
Bourges Plus	10 098

Source : Pôle Emploi-Dares, STMT - Demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM) au 31 décembre 2019

Focus : Bourges souhaite expérimenter la démarche « Territoire Zéro Chômeur » sur les quartiers prioritaires

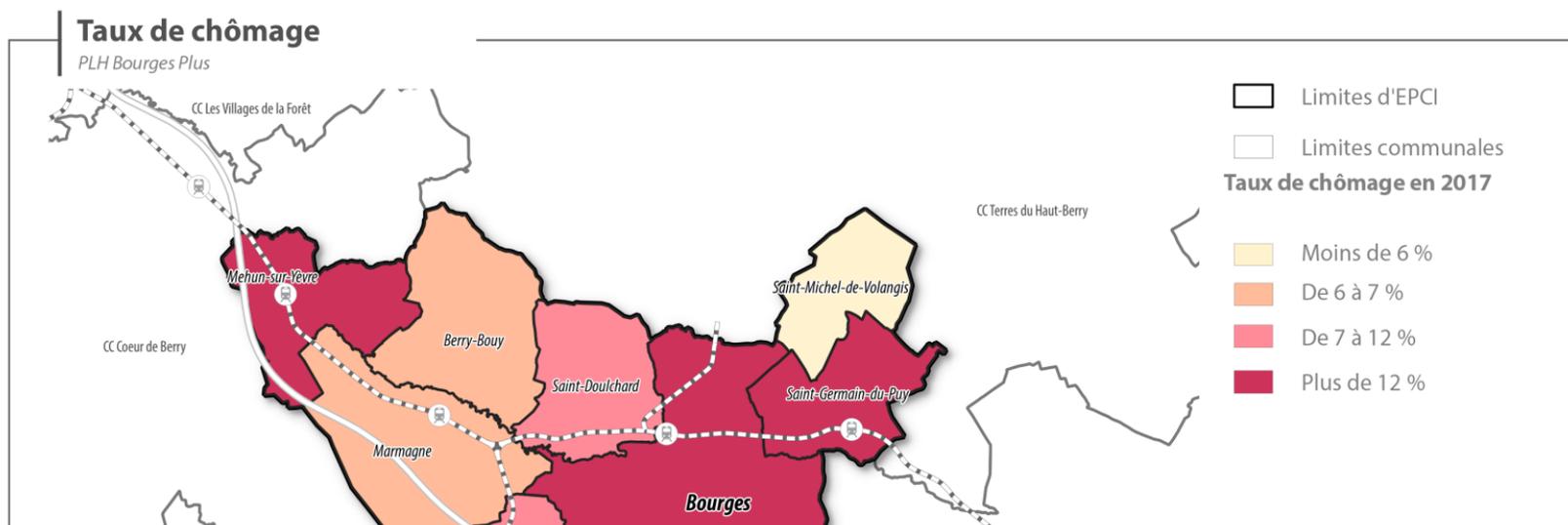
Ce dispositif vise à financer pendant 5 ans des emplois pour des personnes éloignées du marché du travail (chômeurs depuis plus d'un an et domiciliés depuis plus de 6 mois dans un des quartiers éligibles). Il s'agit d'emplois utiles mais non concurrents avec les emplois existants, en complément du marché privé ou des politiques publiques ; des emplois qui peuvent aussi concerner les personnes, les entreprises ou les collectivités publiques. Ils seront créés au sein d'une entreprise nommée l'Entreprise à but d'emploi (EBE)³.

Bourges Plus est un territoire sur lequel portent des projets d'installation d'entreprises, pourvoyeuses de nombreux emplois

Par ailleurs, le territoire peut mobiliser plusieurs opportunités :

- La crise sanitaire modifie les attentes et les besoins des entreprises et des salariés, au profit des villes moyennes
- La possibilité de disposer de fonciers économiques plutôt accessibles et connectés

³ Source quartiers <https://w>



Constats et enjeux



102 355 habitants en 2017

+ 13% par rapport à 1968 mais - 7% par rapport à 1990 (année d'apogée)

- 1681 habitants en 5 ans

5433 naissances entre 2012 et 2017

5255 décès entre 2012 et 2017



Le solde naturel demeure légèrement positif

Le solde migratoire négatif est le moteur de la déprise démographique (-0,4% par an).



29% de la population a plus de 60 ans

2363 personnes de plus de 60 ans supplémentaires entre 2012 et 2017.

74 jeunes de moins de 20 ans pour 100 seniors de plus de 60 ans



2,04 personnes par ménage

1 775 € de revenus mensuels médians déclarés par unité de consommation (1 763 € de revenus disponibles)



56% des ménages éligibles à un logement social du fait de leurs ressources (72% des locataires du parc privé)

32% des propriétaires-occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH



35 778 salariés à Bourges Plus

1,33 emploi par actif occupé

14,1% de chômage parmi les actifs

Constats	Enjeux
<p>Un territoire marqué par une stabilité démographique, en raison de dynamiques différenciées entre la ville-centre qui perd des habitants, et la périphérie qui en gagne. Le phénomène de périurbanisation est encore à l'œuvre.</p> <p>Les échanges migratoires tendent à s'équilibrer en volumes, mais le territoire attire en premier lieu des personnes seules et des locataires, et voit partir des ménages familiaux et propriétaires</p> <p>Un territoire qui constitue un bassin d'emplois important à l'échelle du département, nécessite de conforter par un apport en main d'œuvre, cette dynamique économique.</p> <p>Un territoire de moins en moins familial, et marqué par un double phénomène de gérontocroissance et de vieillissement de sa population, particulièrement perceptible dans les pôles.</p> <p>Une population aux revenus intermédiaires, avec de fortes disparités entre les pôles qui accueillent une population plus précaire et les communes périphériques où la population est plus aisée.</p> <p>Une majorité de la population est éligible à un logement social classique (PLAI / PLUS) compte tenu de ses ressources.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Face aux déséquilibres démographiques constatés, promouvoir le centre-ville comme vitrine de l'ensemble du territoire (enjeu de maintien d'une forte richesse de services et d'activités (y compris administratives) <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer son attractivité en travaillant sur les aménités urbaines • Renforcer l'attractivité du territoire auprès des familles, les capter et les conserver • Limiter les phénomènes de rupture et de concurrence entre les communes en travaillant sur leurs complémentarités • Face aux évolutions sociétales, assurer la diversification de l'offre et les équilibres de peuplement (mixité sociale et générationnelle) ; disposer d'une offre adaptée en termes de coût et d'accessibilité du logement • Face au phénomène de report résidentiel, renforcer l'attractivité du territoire auprès des actifs et des salariés, les capter et les conserver • Face aux phénomènes de précarité et de mal logement, garantir des conditions de logements décentes, notamment dans le parc privé

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



Les fragilités sur le parc ancien,
vectrices de problématiques
patrimoniales et sociales

2

Dans un contexte de faible tension démographique, un parc de logements qui continue d'augmenter

L'agglomération de Bourges Plus compte 56 891 logements en 2017, parmi eux, on recense :

- 48 665 logements occupés comme résidence principale
- 1 302 résidences secondaires ou occupés de manière occasionnelle
- 6 924 logements vacants (inoccupés à date du recensement).

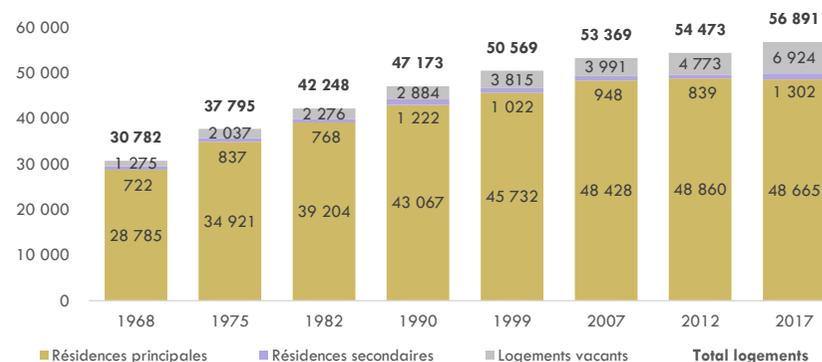
Le nombre et le poids des logements vacants croît fortement depuis les années 1990 (multiplication par 2,5 entre 1990 et 2017), tandis que le nombre de logements n'a progressé que de 20% sur cette période.

La croissance du nombre de logements vacants se fait au détriment des résidences principales qui évoluent très faiblement (+ 13% par rapport à 1990 et en stagnation depuis 2007).

Au cours des cinq dernières décennies, le nombre de résidences principales, et donc de ménages, est en recul sur l'agglomération de Bourges Plus. Cela signifie que le recul démographique associé à un faible desserrement des ménages ne suffit plus à être source de besoin de nouveaux logements.

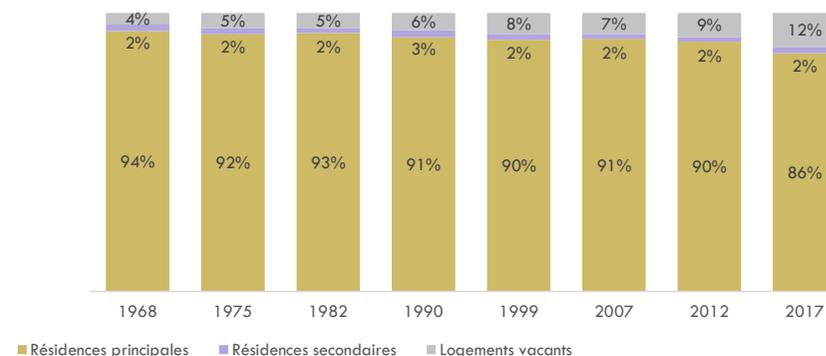
Évolution du parc de logements sur l'agglomération Bourges Plus

Source : INSEE RP 2017



Évolution du parc de logements sur l'agglomération Bourges Plus

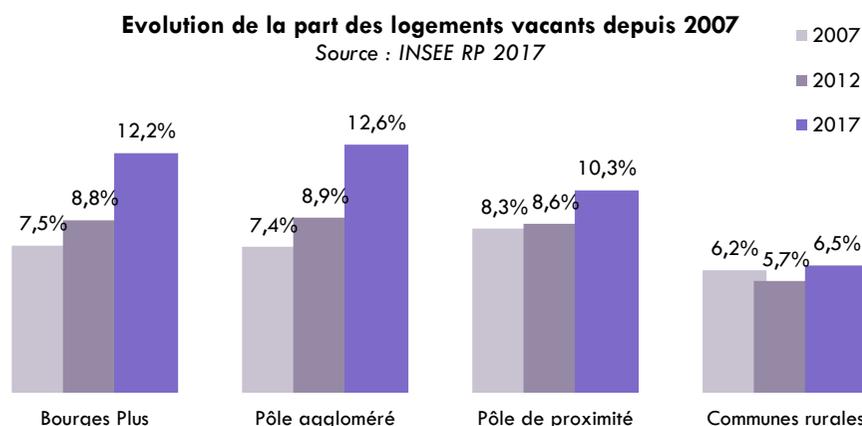
Source : INSEE RP 2017



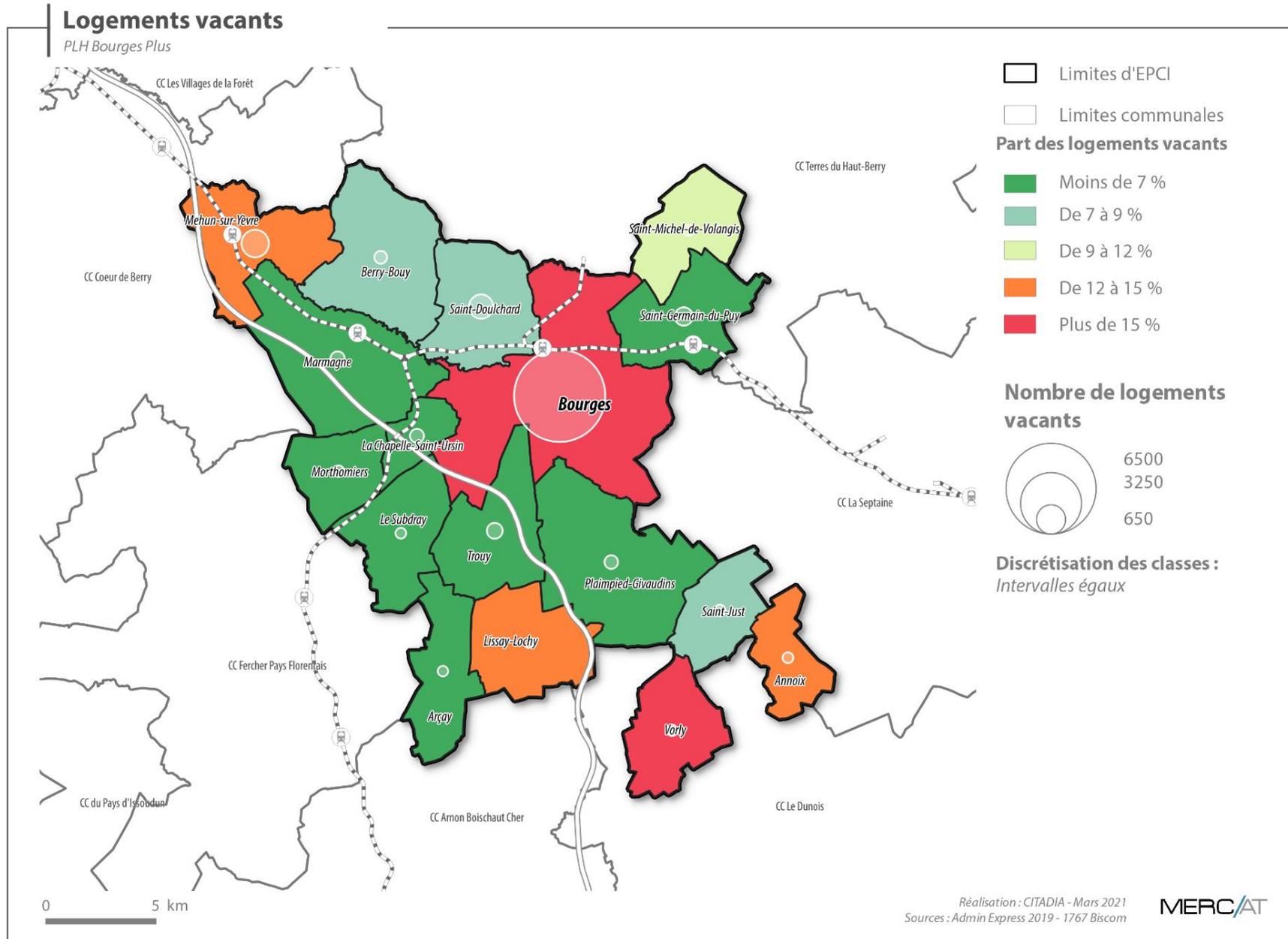
La vacance augmente et atteint des niveaux inquiétants

Bourges Plus est concerné par la problématique de la vacance dans le parc de logements. Elle représente près de 7 000 logements selon l'INSEE soit 12,2% du parc de logements et plus de 7 900 logements selon le fichier 1767Biscom (source fiscale). Elle a fortement augmenté sur les 10 dernières années.

Quantitativement, la vacance se concentre sur Bourges, Mehun-sur-Yèvre et Saint-Doulchard. Des taux élevés sont également constatés dans les communes rurales de Vorly et Annoix.



Nombre de logements vacants	Fichier 1767 BISCOM (données 2020)	INSEE RP 2017
Annoix	18	13
Arçay	16	12
Berry-Bouy	39	37
Bourges	6 497	5 597
La Chapelle-Saint-Ursin	57	54
Lissay-Lochy	12	7
Marmagne	62	73
Mehun-sur-Yèvre	474	476
Morthomiers	23	16
Plaimpied-Givaudins	50	32
Saint-Doulchard	340	371
Saint-Germain-du-Puy	148	97
Saint-Just	24	15
Saint-Michel-de-Volangis	20	10
Le Subdray	18	19
Trouy	91	70
Vorly	22	25
Total	7 911	6 924



La vacance de longue date concerne ne concerne pas que des biens en mauvais état

Le fichier 1767Biscom nous permet de qualifier les logements vacants.

La majorité d'entre eux sont détenus par des propriétaires privés (55% sont des personnes physiques, et 21% sont des personnes morales type SCI).

La vacance au sein du parc social représente 1 logement vacant sur 5 : le taux de vacance est donc légèrement moins élevé dans le parc social mais reste important, et montre la détente du marché. Celle-ci devrait être résorbée avec es opérations de démolition prévues dans le cadre du NPNRU (près de 1500 logements démolis) et dans le cadre du droit commun.

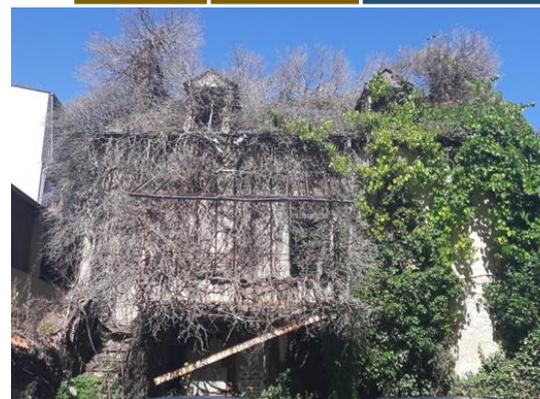
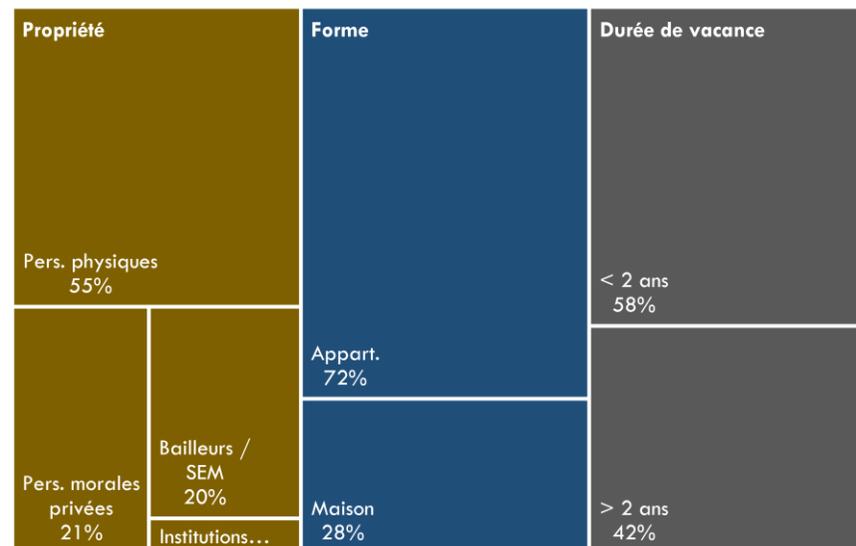
Enfin, une faible part de logements vacants est détenue par des institutions publiques (État, Région, Département, Commune...)

72% des logements vacants sont des appartements (alors que le parc collectif représente 41% du parc de logements). Enfin, 42% des logements vacants le sont depuis au moins 2 ans (vacance structurelle).

En excluant la commune de Bourges, le profil des logements vacants évolue : ce sont en très grande majorité (86%) des logements détenus par des propriétaires privés. Il s'agit en premier lieu de logements individuels, en lien avec la composition du parc de logements.

Profil des logements vacants - Bourges Plus

Source : Fichier F1767BISCOM – Locaux vacants



Bien en état d'abandon manifeste, à proximité de la rue Edouard Vaillant, Bourges, Juillet 2020, photo MERC/AT.

Un des enjeux identifiés par les services de l'État dans le cadre de l'élaboration de ce PLH est d'aboutir à une connaissance fine des volumes de logements vacants mobilisables.

La vacance structurelle dans le parc privé représente 1 718 logements sur l'agglomération, soit près d'un logement vacant sur 4 (24% des logements vacants).

Celle-ci peut être analysée selon plusieurs critères de dureté de mobilisation et notamment : son niveau de confort (importance des travaux à réaliser préalablement à la remise sur le marché) et sa situation en état d'indivision (succession bloquée notamment).

Durété de la vacance	Cat. 1 : vacance depuis plus de 2 ans sans confort médiocre et sans propriété en indivision	921 logements soit 54% de la vacance structurelle dans le parc privé
	Cat. 2 : vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre	216 logements soit 13% de la vacance structurelle dans le parc privé
	Cat. 3 : vacance depuis plus de 2 ans avec propriété en indivision	450 logements soit 26% de la vacance structurelle dans le parc privé
	Cat. 4 : vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre et propriété en indivision	131 logements soit 8% de la vacance structurelle dans le parc privé

Ainsi, parmi cette vacance structurelle au sein du parc privé, plus de la moitié (921 logements) n'est pas concernée par une indivision ou une qualité médiocre du bâti, il s'agit donc d'une vacance potentiellement mobilisable.

216 logements sont vacants depuis plus de 2 ans et disposent d'un niveau de confort médiocre, des travaux sont donc nécessaire au préalable de leur remise sur le marché.

450 logements sont structurellement vacants et en indivision sans dégradation du bâti, cela représente plus d'un logement sur 4 au sein de la vacance structurelle. La

résolution de ces situations d'indivision constitue donc un préalable à leur remise sur le marché.

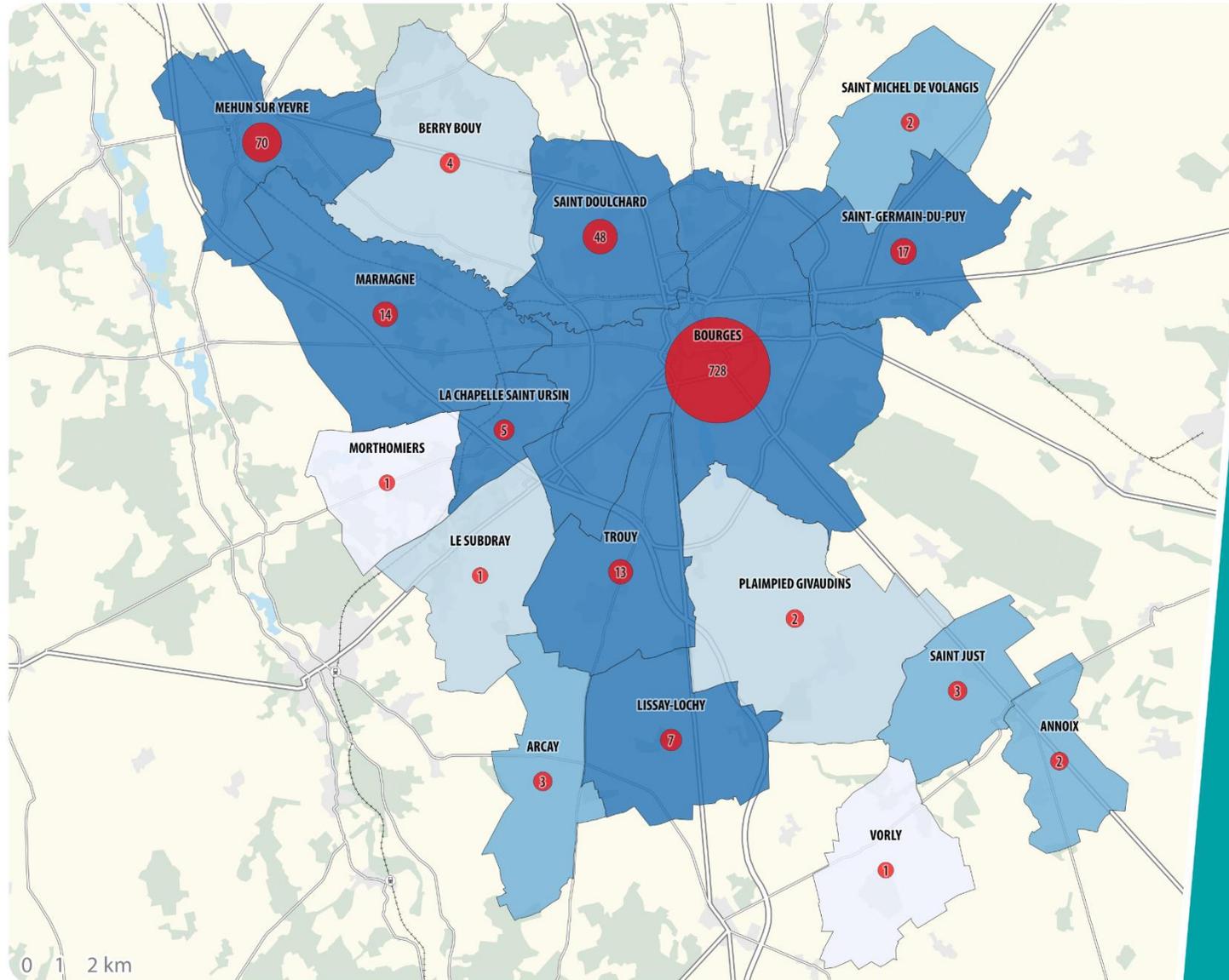
Enfin, 131 logements cumulent indivision et confort médiocre du logement, soit 8% des logements structurellement vacants au sein du parc privé. Compte-tenu de leurs caractéristiques bâties et de domanialité, ces logements sont les plus difficiles à mobiliser.

Le tableau page suivante présente les niveaux de vacance selon ces 4 catégories à l'échelle communale.

	Dureté de la vacance dans le parc privé									
	Vacance structurelle dans le parc privé		Cat. 1 : vacance depuis plus de 2 ans sans confort médiocre et sans propriété en indivision		Cat. 2 : vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre		Cat. 3 : vacance depuis plus de 2 ans avec propriété en indivision		Cat. 4 : vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre et propriété en indivision	
	Nombre	Part dans le parc de logements vacants	Nombre	Poids de la catégorie	Nombre	Poids de la catégorie	Nombre	Poids de la catégorie	Nombre	Poids de la catégorie
ANNOIX	5	38%	2	40%	0	0%	2	40%	1	20%
ARCAY	9	53%	3	33%	3	33%	2	22%	1	11%
BERRY-BOUY	16	46%	4	25%	6	38%	1	6%	5	31%
BOURGES	1302	22%	728	56%	127	10%	355	27%	92	7%
LA CHAPELLE-SAINT-URSIN	10	23%	5	50%	3	30%	1	10%	1	10%
LISSAY-LOCHY	10	67%	7	70%	2	20%	0	0%	1	10%
MARMAGNE	29	46%	14	48%	7	24%	6	21%	2	7%
MEHUN-SUR-YEVRE	134	31%	70	52%	24	18%	32	24%	8	6%
MORTHOMIERS	8	53%	1	13%	1	13%	4	50%	2	25%
PLAIMPED-GIVAUDINS	10	27%	2	20%	4	40%	3	30%	1	10%
SAINT-DOULCHARD	89	28%	48	54%	14	16%	22	25%	5	6%
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	35	23%	17	49%	6	17%	9	26%	3	9%
SAINT-JUST	8	38%	3	38%	2	25%	2	25%	1	13%
SAINT-MICHEL-DE-VOLANGIS	6	55%	2	33%	2	33%	0	0%	2	33%
LE SUBDRAY	5	38%	1	20%	1	20%	1	20%	2	40%
TROUY	24	43%	13	54%	2	8%	8	33%	1	4%
VORLY	18	86%	1	6%	12	67%	2	11%	3	17%
TOTAL	1718	24%	921	54%	216	13%	450	26%	131	8%

Poids des logements vacants de classe 1

PLH de Bourges Plus



CLASSE 1

- Moins de 15%
- De 15 à 30%
- De 30 à 45%
- Plus de 45%

Logements vacants de plus de 2 ans avec un bon niveau de confort (et sans propriété en indivision)

786 logements concernés (23% de la vacance)

Nombre de logements vacants de plus de 2 ans



Réalisation : MERCAT - Décembre 2020
Sources : Admin Express 2020 ; Fichiers Fonciers 2018

MERCAT

Le centre-ville de Bourges compte un volume important de logements vacants de catégorie 1.

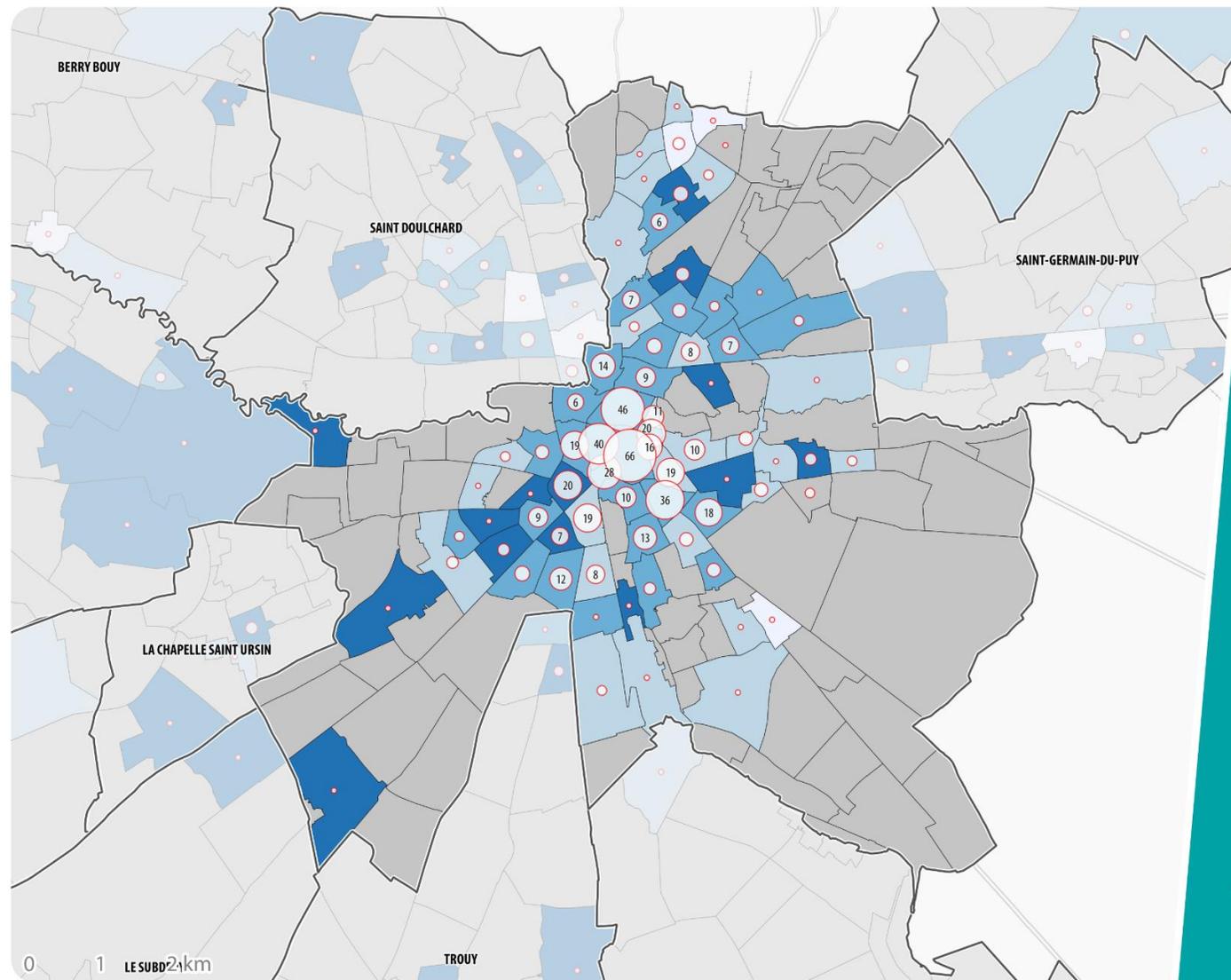
Ainsi, ces logements ne semblent pas concernés par de lourdes fragilités en termes de bâti. Cette vacance de longue durée peut être associée à leur inadéquation par rapport à la demande, à l'absence d'investissements de la part du propriétaire, qui n'est pas assuré de trouver une rentabilité.

Les partenaires de l'Agglomération considèrent que cette vacance dans le centre ancien pose plusieurs enjeux :

- D'attractivité du parc ancien et de certains secteurs. Ces facteurs s'entendent au-delà du logement et posent la question de la qualité de l'environnement urbain de cette offre. Cette mobilisation doit être génératrice d'effet d'entraînement afin d'aboutir à une requalification visible
- La définition d'une stratégie opérationnelle permettant d'intervenir sur ce parc et de le remobiliser.

Poids des logements vacants de classe 1 : BOURGES

PLH de Bourges Plus



CLASSE 1

- De 0 à 25%
- De 25 à 50%
- De 50 à 75%
- De 75 à 100%
- Pas de logements vacants de plus de 2 ans

Logements vacants de plus de 2 ans avec un bon niveau de confort (et sans propriété en indivision)

786 logements concernés (23% de la vacance)

Nombre de logements vacants de plus de 2 ans



Réalisation : MERCAT - Décembre 2020
Sources : Admin Express 2020 ; Fichiers Fonciers 2018

MERCAT

Une ancienneté du parc qui traduit le développement de l'offre sous l'effet des grands ensembles et de la périurbanisation

43% du parc de logements du territoire a été construit avant 1970 et les premières réglementations thermiques

Le poids des logements très anciens (< 1919) est marqué sur les communes rurales (noyaux villageois historiques), à l'instar de la situation à l'échelle départementale. La ville de Bourges s'est développée principalement durant la seconde moitié du 20^{ème} siècle (60% du parc de résidences principales), sous l'effet des projets de grands ensembles (Bourges Nord, Val d'Auron...)

Les communes rurales ont connu un net développement depuis les années 1990 (27% des résidences principales sont postérieures à cette date, sous l'effet de la périurbanisation). C'est au cours de cette période que la dynamique d'évolution du parc de logements en secteur rural se détache des autres secteurs.

Les communes du pôle aggloméré, hors Bourges, se sont développées de manière progressive et continue depuis 1968, multipliant par presque 4 leur parc de logements sous l'effet de la périurbanisation.

Ancienneté de construction des résidences principales Parmi les résidences principales construites avant 2013 Source : INSEE RP 2017

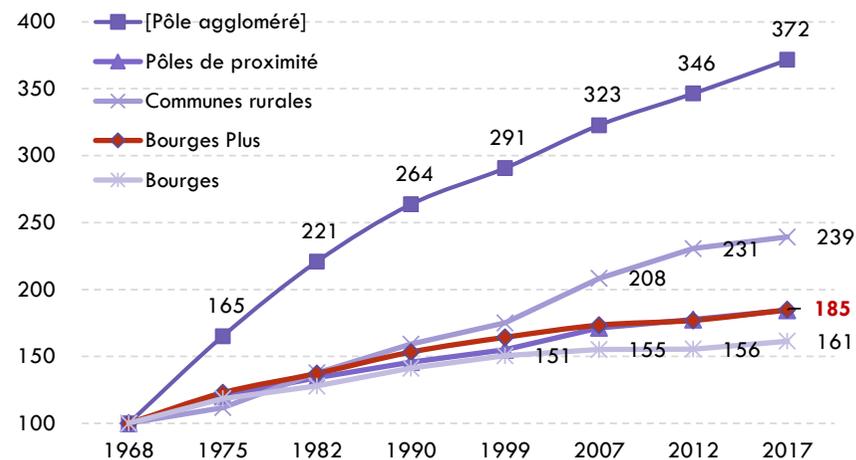


La première Réglementation Thermique (RT) a été mise en place en 1974. Elle s'applique uniquement aux bâtiments neufs d'habitation, elle a pour objectif de baisser de 25% la consommation énergétique des bâtiments.

La Réglementation actuelle est la RT 2012, bientôt remplacée par la RT 2020.

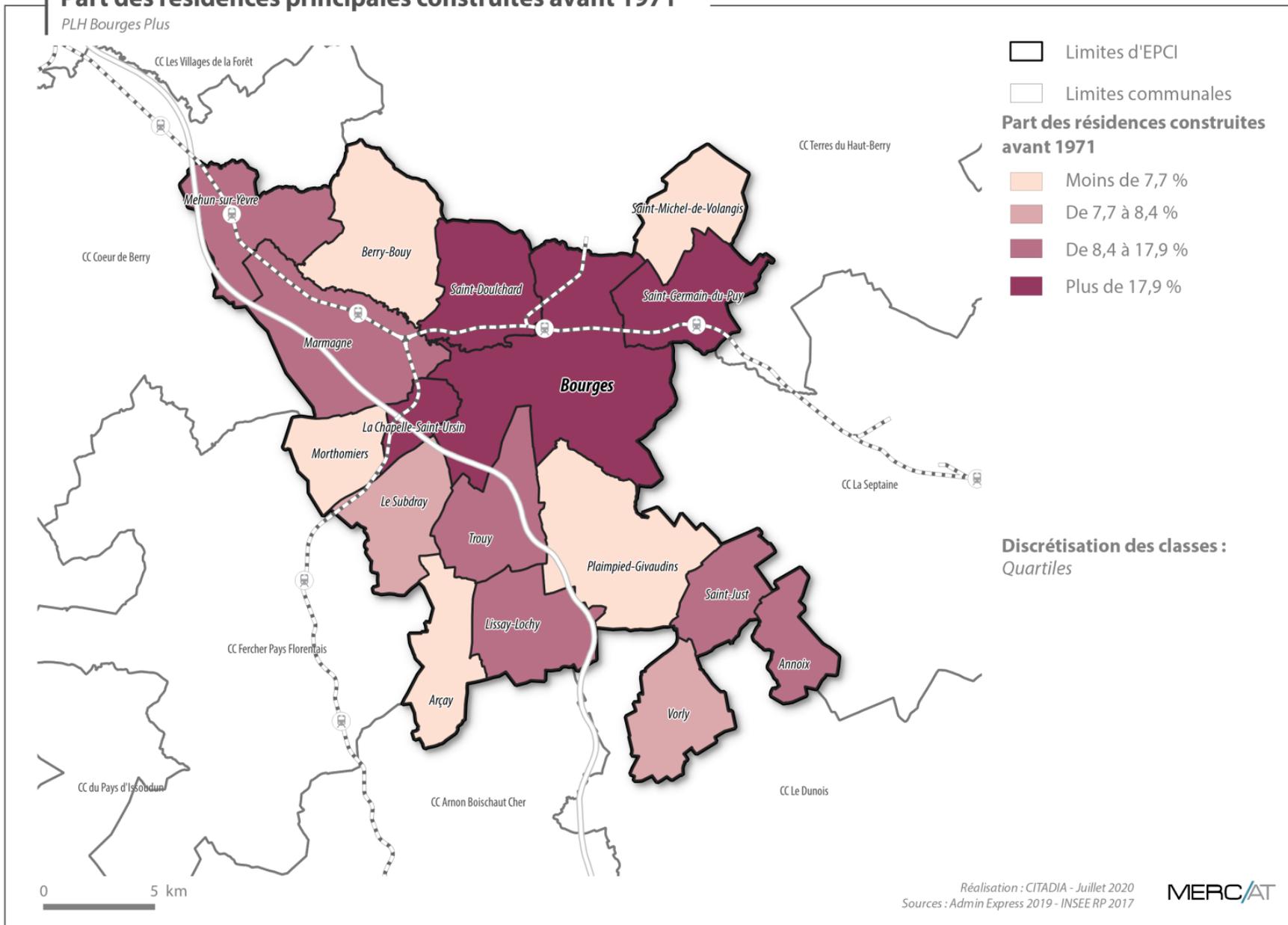
La Réglementation thermique 2020 réunit un ensemble de normes visant à construire des bâtiments à énergie positive et des maisons passives. Les normes RT 2020 ciblent le zéro gaspillage énergétique, ainsi que la production d'énergie. Elles rendent également l'utilisateur acteur de la transition énergétique.

Evolution du parc de logements en base 100 de 1968 Source : INSEE RP 2017



Part des résidences principales construites avant 1971

PLH Bourges Plus



Une large majorité de logement individuels, une diversification des formes en cours

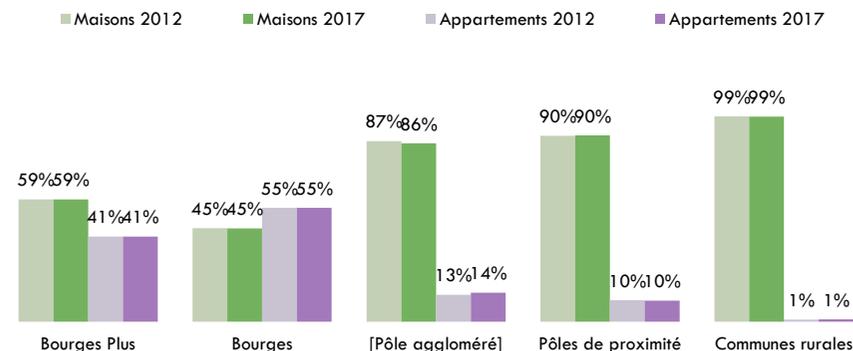
En 2017, le parc de logements est composé à 59% de logements individuels, une proportion à mettre en relation avec le poids de la ville de Bourges, où la répartition entre offre individuelle et collective est plus équilibrée (55% individuel, 45% collectif).

A l'inverse, le reste du pôle aggloméré et les pôles de proximité comptent une nette majorité de logements individuels (autour de 90%). Les logements collectifs sont presque absents sur les communes rurales et notamment parmi les communes de la couronne sud-ouest ayant connu un développement plutôt récent.

Le logement collectif tend toutefois à se développer au sein du pôle aggloméré hors Bourges, ainsi que sur les communes rurales, en lien avec la réalisation de logements aux formes diversifiées ou par division de grands logements individuels.

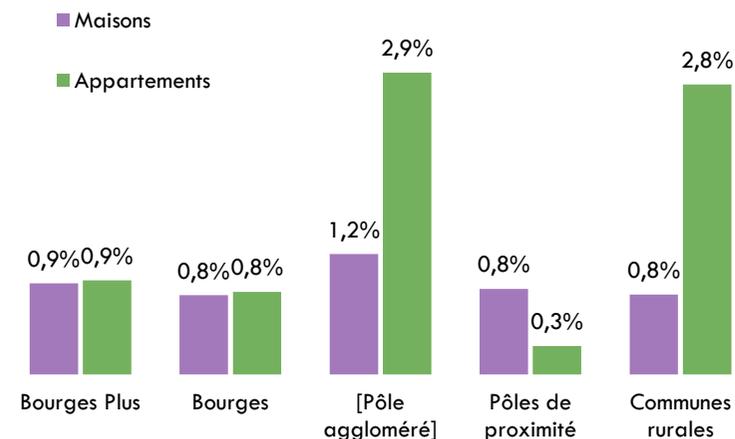
Répartition du parc par type de logement

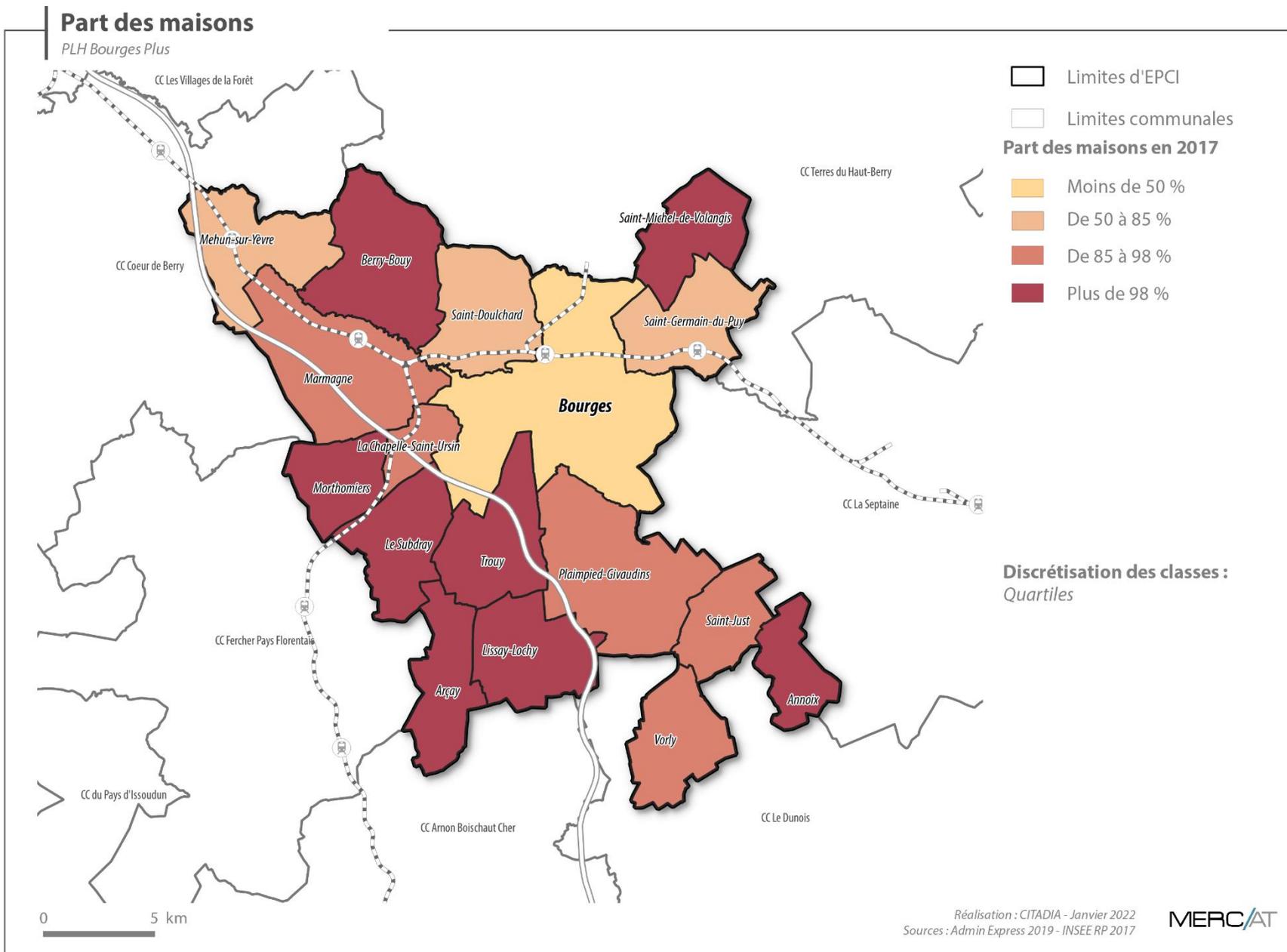
Source : INSEE RP 2017



Taux d'évolution annuel par type de logement

Source : INSEE RP 2017





Un parc constitué de grands logements, de moins en moins adapté à la taille des ménages

L'agglomération est marquée par un poids élevé des grands logements. En effet, 62% des logements comptent au moins 4 pièces. En dehors du pôle aggloméré, ce taux avoisine ou dépasse les 80%

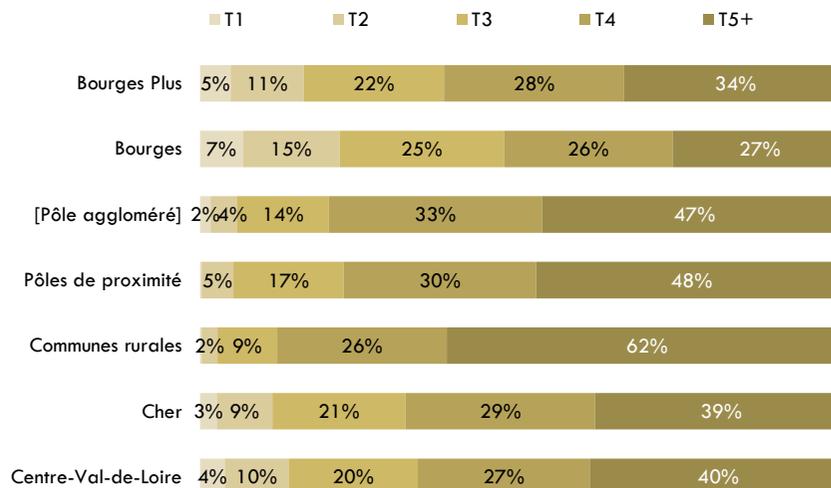
La dynamique récente est plutôt à l'augmentation des grands logements (+ 1,6% par an pour les T5 et +) et des T2 ; tandis que les logements d'autres typologies diminuent. Ces évolutions peuvent se faire via la construction neuve, mais aussi en raison de mutation dans le parc existant (division de grands logements notamment). Compte-tenu de la taille moyenne des ménages, une large partie du parc de logements devient trop grand pour les occupants.

Les pôles de proximité voient se développer des typologies moyennes à grandes (dès le T3)

Parmi les communes rurales, les T2 se développent fortement (en lien avec la dynamique des logements collectifs ou de division de logement).

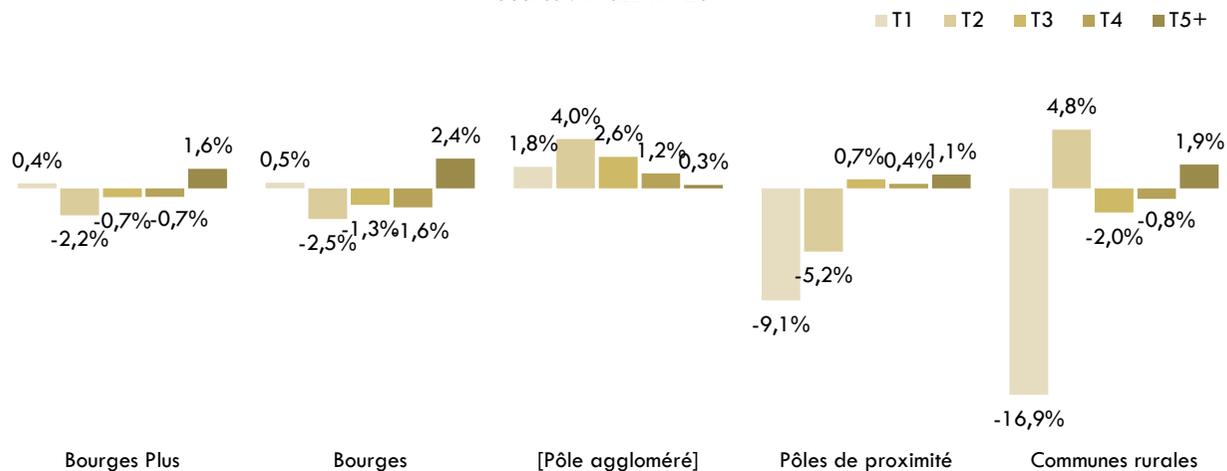
Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2017



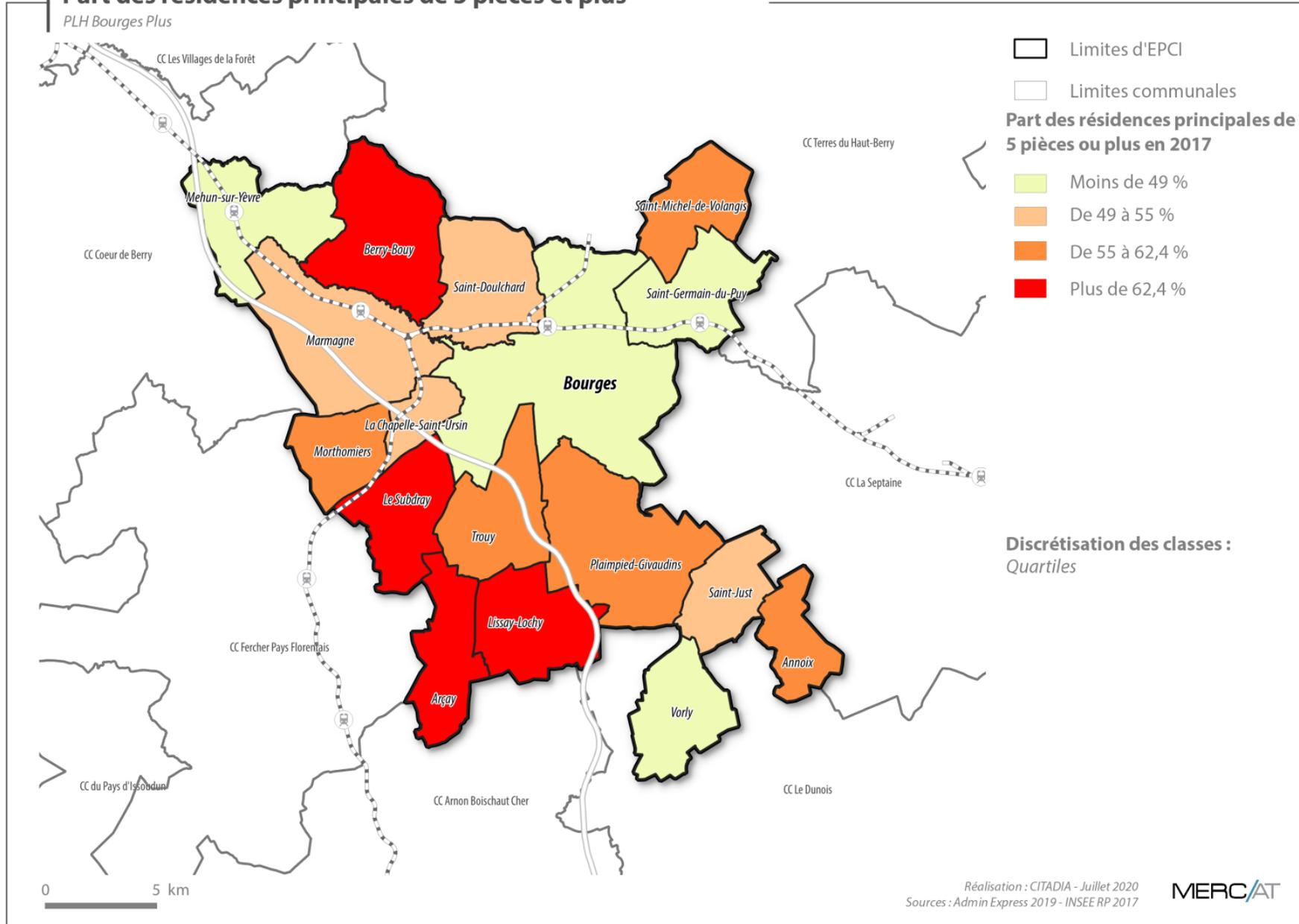
Taux d'évolution annuel des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2017



Part des résidences principales de 5 pièces et plus

PLH Bourges Plus



Le territoire de Bourges Plus n'est statistiquement pas concerné par des situations de suroccupation (des situations peuvent exister ponctuellement, elles ne font parfois pas l'objet d'un recensement de situation non régulière...)

A l'inverse, la sous-occupation lourde concerne près d'une résidence principale sur trois. A noter que 14% des résidences principales sont occupées par des personnes seules vivant dans un logement d'au moins 4 pièces. Cette situation peut s'avérer délicate lorsqu'il s'agit de personnes âgées et/ou à faibles ressources.

Méthodologie - L'inadaptation au logement

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut être liée à la l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...)

Adaptation du logement à la taille du ménage

Source : INSEE RP 2016

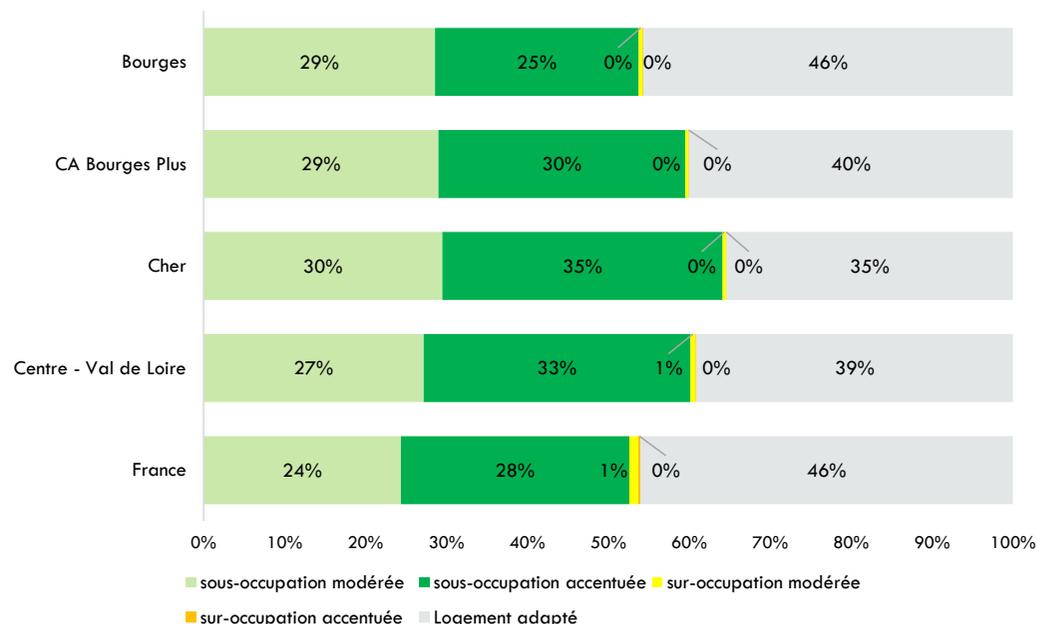


Tableau ci-dessous : mise en perspective de la taille du ménage et de la taille du logement, source : INSEE RP 2017

Lecture du tableau : 8% des ménages sont constitués de 2 personnes vivant dans un logement de 5 pièces.

EPCI		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
CA Bourges Plus	1 pièce	5%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	2 pièces	10%	2%	0%	0%	0%	0%	
	3 pièces	12%	7%	2%	1%	0%	0%	
	4 pièces	9%	11%	4%	3%	1%	0%	
	5 pièces	4%	8%	3%	3%	1%	0%	
	6 pièces ou +	2%	6%	3%	3%	1%	1%	

En dehors de Bourges, des statuts d'occupation orientés vers la propriété-occupante

La majorité des ménages de l'agglomération est propriétaire de son logement (57%), un mode d'occupation particulièrement présent en dehors de Bourges où les ménages sont en premier lieu locataires (à 53%).

Sur les autres communes, les ménages sont en majorité propriétaires de leur logement et sur certaines communes rurales, la présence de ménages locataires, au sein d'une offre sociale ou libre, est très limitée.

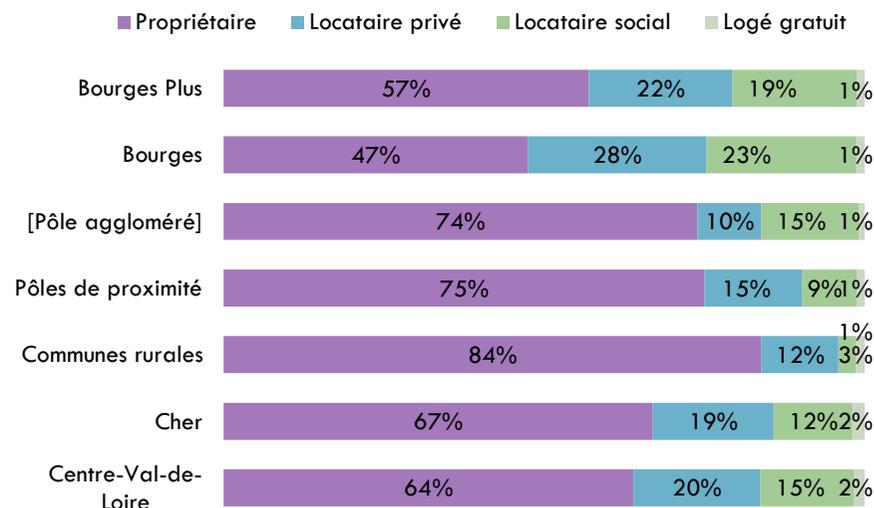
L'évolution des résidences principales selon le statut d'occupation met en évidence un net recul des résidences principales occupées par des locataires du parc social, une dynamique à mettre en perspective avec la vacance structurelle qui touche ce parc, aujourd'hui organisée par les bailleurs sociaux en vue des démolitions.

Sur les communes rurales, les résidences occupées par des locataires du parc privé diminuent, au profit de la propriété-occupante, mais cela peut également mettre en évidence des difficultés à relouer un logement suite à un départ du locataire en place.

A l'échelle infra-communale, sur le pôle aggloméré, les données carroyées permettent de distinguer le centre-ville de Bourges, le quartier de Lahitolle et les quartiers Nord comme secteurs où le poids des propriétaires est plus faible. A

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

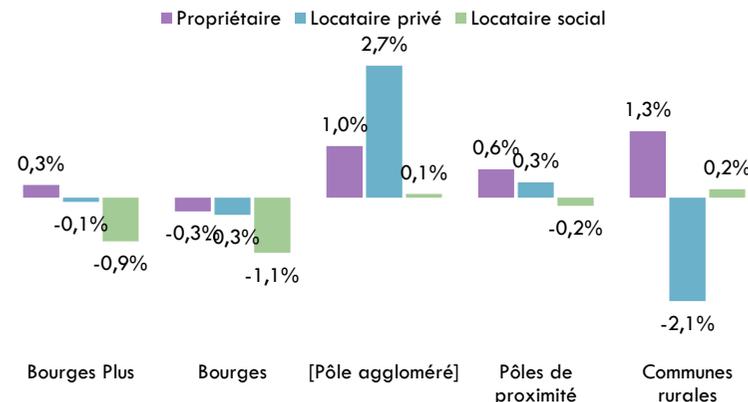
Source : INSEE RP 2017



l'inverse, les secteurs périphériques (secteur de l'aéroport notamment) disposent d'un taux élevé

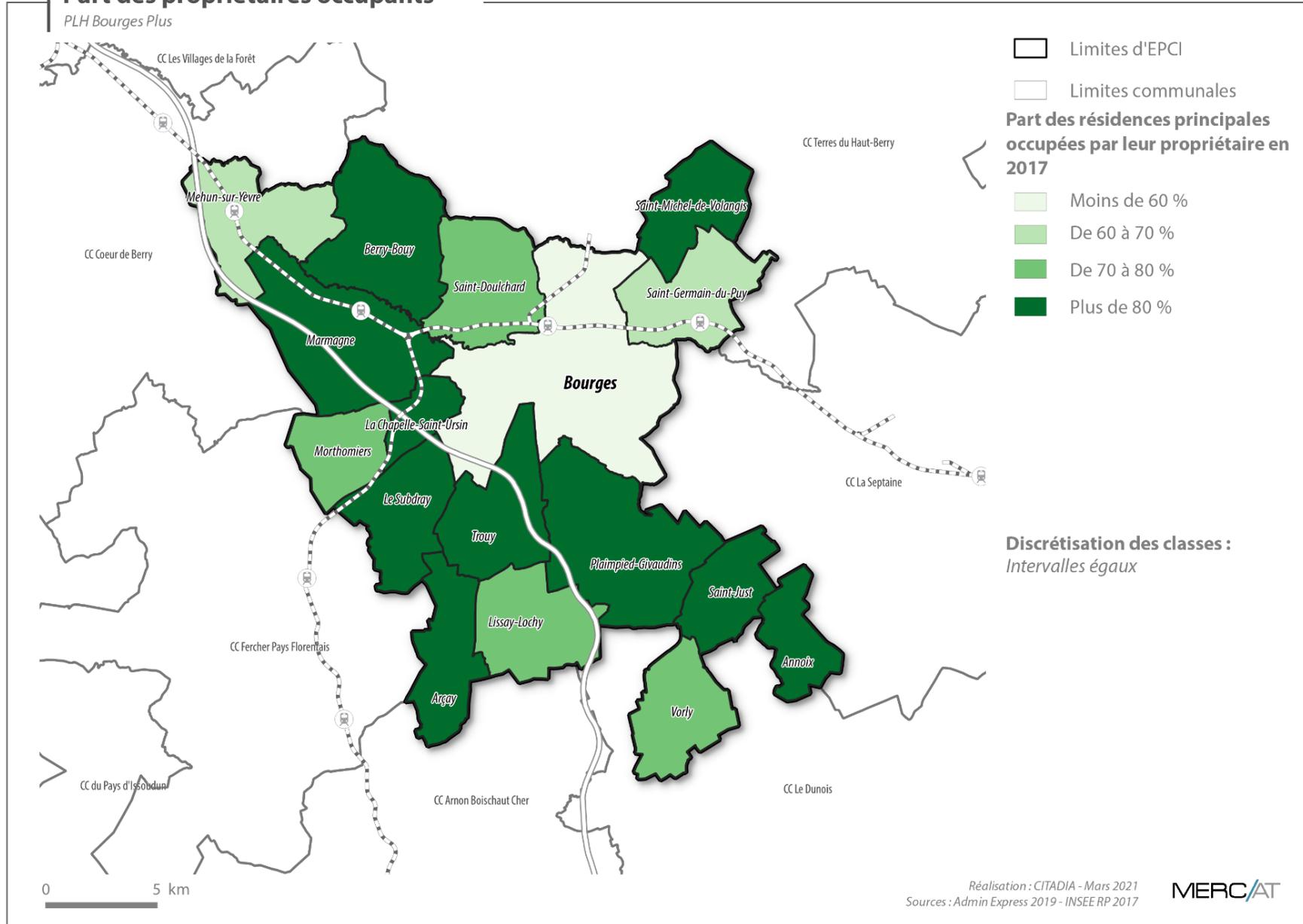
Taux d'évolution annuel des résidences principales par statut d'occupation

Source : INSEE RP 2016



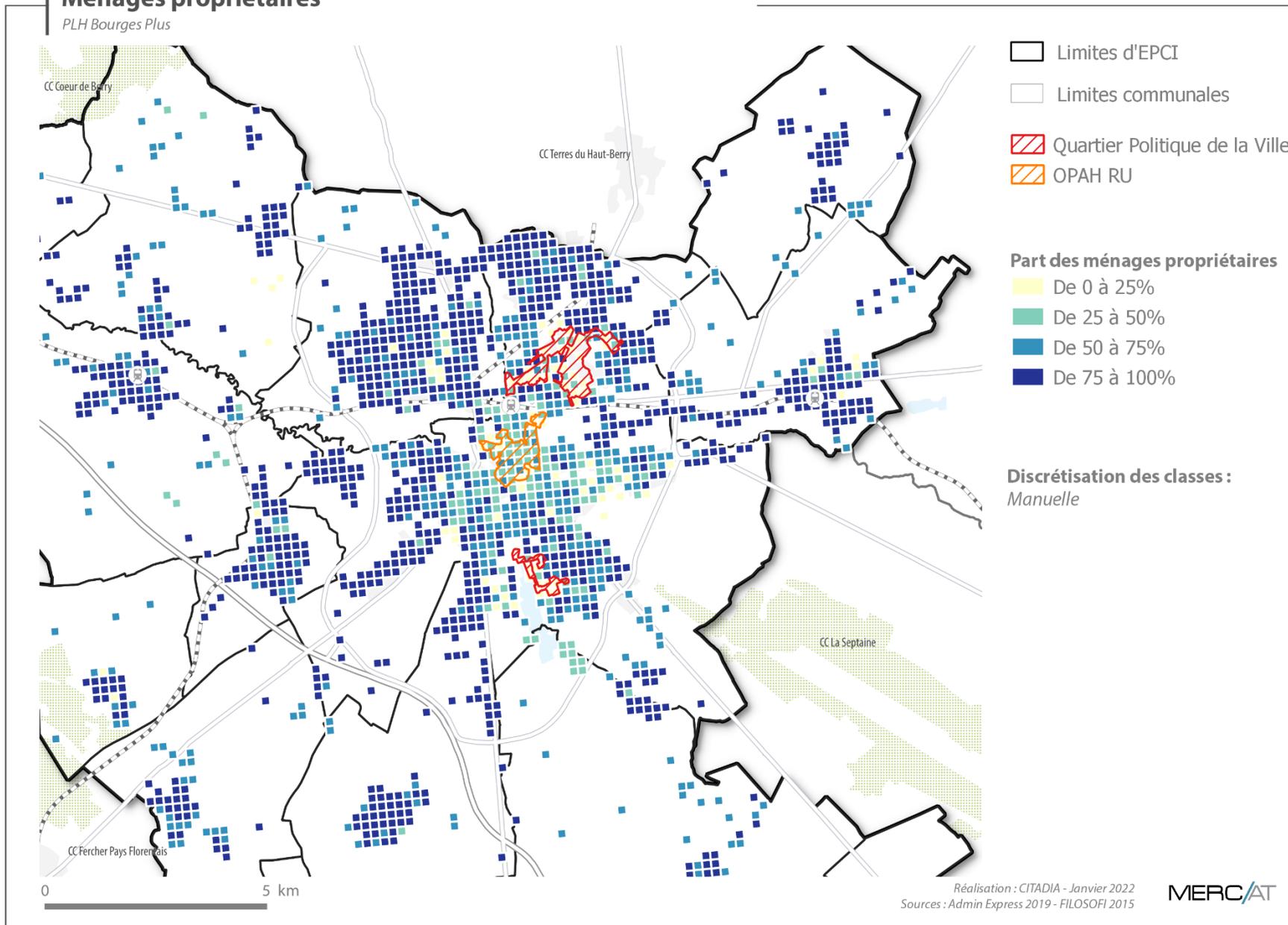
Part des propriétaires occupants

PLH Bourges Plus



Ménages propriétaires

PLH Bourges Plus



Précarité financière et précarité dans le logement aux sources de l'habitat indigne

A l'échelle de l'agglomération, 2 110 résidences sont considérées comme potentiellement indignes pour un total de 4 083 habitants. Ce sont donc 5,6% des résidences principales du parc privé qui sont concernées, un niveau néanmoins inférieur à la moyenne départementale (9,1%) qui concentre des situations de fragilité lié au contexte rural.

Ces situations se concentrent sur Bourges, avec environ 80% du PPPI de l'agglomération, et de la population concernée.

	PPPI 2015	Population en PPPI	Poids du PPPI* parmi les RPP**
CA Bourges Plus	2 110	4 083	5,6%
Bourges	1 719	3 299	6,7%
[CA Bourges Plus]	391	785	3,3%
Mehun-sur-Yèvre	210	402	7,3%
Cher	11 879	23 894	9,1%

Source : PPPI 2015, FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP

* Parc Privé Potentiellement Indigne / ** Résidences Principales du parc privé

Le PPPI concerne aussi bien le parc de logements collectifs qu'individuels (45% du PPPI), il s'agit d'un parc relativement ancien puisque plus de la moitié des logements sont antérieurs à 1949. Enfin, le PPPI concerne en premier lieu des personnes seules.

Le parc privé potentiellement indigne se concentre sur l'hyper centre-ville de Bourges, et sa partie Sud (entre les rues Jean Baffier et Emile Martin / rue de la Salle d'Armes) ainsi que sur les quartiers prioritaires.

Définition du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) :

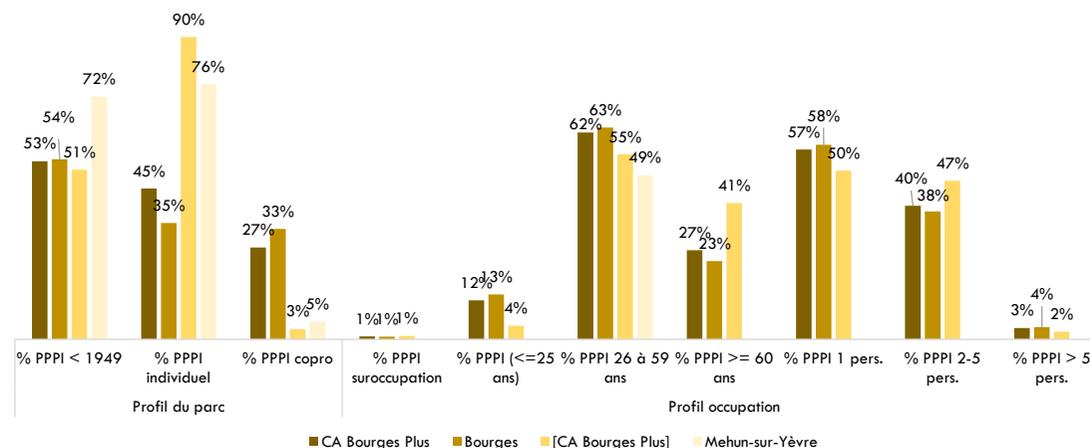
Le Parc Privé Potentielle Indigne (PPPI) est un outil de pré-repérage de logements indignes. Cette base de données consiste à croiser la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM (2013 ici), en faisant l'hypothèse qu'un logement de moindre qualité a d'autant plus de chance d'être indigne s'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- Ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- Médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian, appelé le noyau dur.

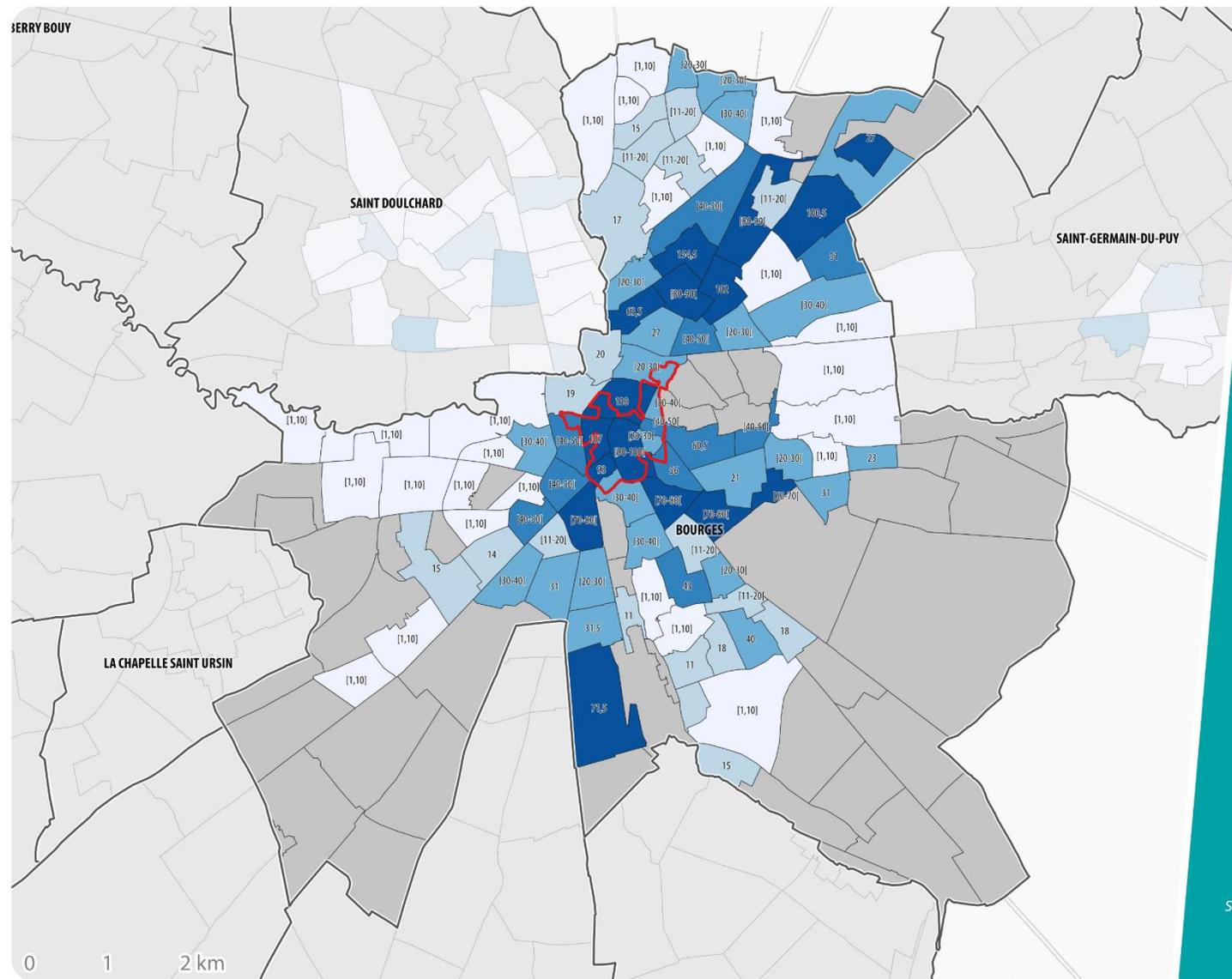
Profil du PPPI sur le territoire de Bourges Plus

Source : PPPI 2015



Nombre de logements en Parc Privé Potentiellement Indigne BOURGES

PLH de Bourges Plus



Réalisation : MERCAT - Janvier 2021
Sources : Admin Express 2020 ; PPPI 2015

MERCAT

L'intervention publique en faveur de l'amélioration de l'habitat

Un territoire couvert par une OPAH communautaire et une OPAH-RU sur le centre-ville de Bourges

Deux OPAH ont été mises en place sur le territoire : une portant sur l'ensemble du périmètre communautaire (objectifs présentés ci-dessous à gauche), et une OPAH-RU (objectifs présentés ci-dessous à droite) sur le centre-ville de Bourges. Les objectifs sont les suivants :

Les objectifs quantitatifs

Les objectifs globaux sont évalués à 556 logements, répartis comme suit :

- 520 logements occupés par leur propriétaire
- 36 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Nombre de logements (5 ans)	PO	PB	Total
Réhabilitation thermique	275	10	285
Adaptation	230	0	230
Autres travaux	0	10	10
Habitat dégradé et petite dégradation	15	16	31
Total	520	36	556

Les objectifs globaux sont évalués à 138 logements, répartis comme suit :

- 90 logements occupés par leur propriétaire
- 48 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Nombre de logements (5 ans)	PO	PB	Total
Réhabilitation thermique	40	10	40
Adaptation	20	0	20
Autres travaux	0	10	10
Habitat dégradé et petite dégradation	30	28	63
Total	90	48	138

L'animation de l'OPAH s'est formalisée par l'ouverture de la maison de l'habitat à Bourges. C'est un guichet unique où les habitants peuvent s'informer et monter les dossiers d'amélioration de l'habitat. La maison de l'habitat est couplée au dispositif Action Cœur de Ville. Le nombre de contacts progresse sensiblement depuis la mise en service de la maison de l'habitat, dépassant fréquemment les 200 contacts par mois (en majorité par téléphone). La maison de l'habitat joue également un rôle pédagogique sur les aides et dispositifs d'État. Les dossiers Habiter Mieux sérénité (aide à la rénovation thermique du logement) sont les plus nombreux.

L'ouverture de la Maison de l'Habitat en 2019 a favorisé la montée en puissance des dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat, et le recours aux aides. Cette maison pourrait être étoffée, en assurant d'autres missions : guichet pour les demandeurs de logement social, accueil de permanences logements (Action Logement, ADIL dont la création est envisagée dans le cadre du PDH, PTRE, architecte-conseil ABF...). Cela impliquerait le recours à un local plus grand.



Le dispositif Habiter Mieux

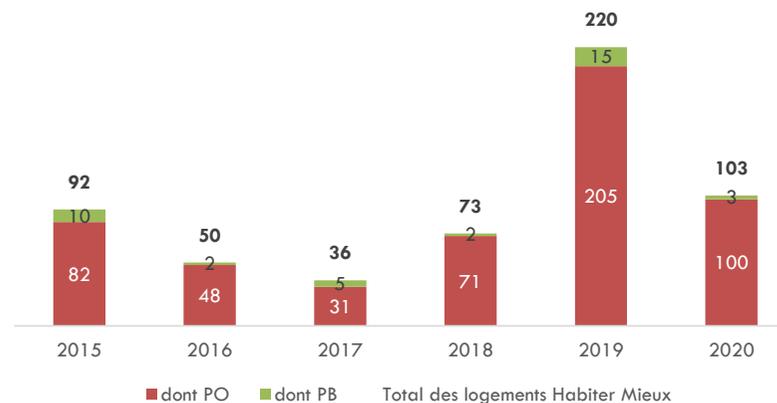
Le dispositif Habiter Mieux est porté par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat. Il constitue une aide financière en vue d'améliorer la performance énergétique des logements et/ou de garantir l'autonomie des personnes âgées. L'ANAH prend en charge une partie des travaux sous condition de gain énergétique. **Sur le territoire de Bourges Plus, le dispositif est progressivement monté en puissance, avec d'importants volumes de réhabilitation en 2019.**

Toutefois, le financement de l'amélioration des logements indignes et très dégradés est faible, il ne représente que quelques dossiers par an. Cette situation est à mettre en perspective avec l'ampleur des travaux à réaliser sur ces logements, où plusieurs postes d'intervention sont généralement à prévoir (menuiseries, système de chauffage, isolation...)

Par ailleurs, le dispositif peine à mobiliser les propriétaires-bailleurs, pour qui les aides ne semblent pas constituer un élément déclencheur dans l'acte de réalisation des travaux.

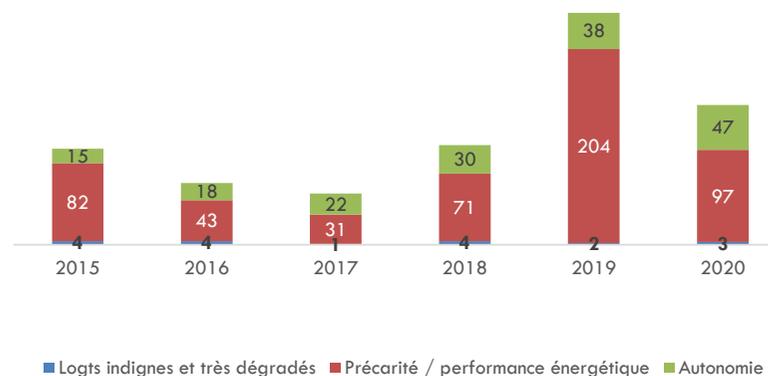
Total des logements financés dans le cadre du dispositif habiter mieux

Source : Bourges Plus, traitements MERC/AT



Répartition des postes de financement dans le parc privé

Source : Bourges Plus, traitements MERC/AT



Les impacts financiers de l'amélioration de l'habitat

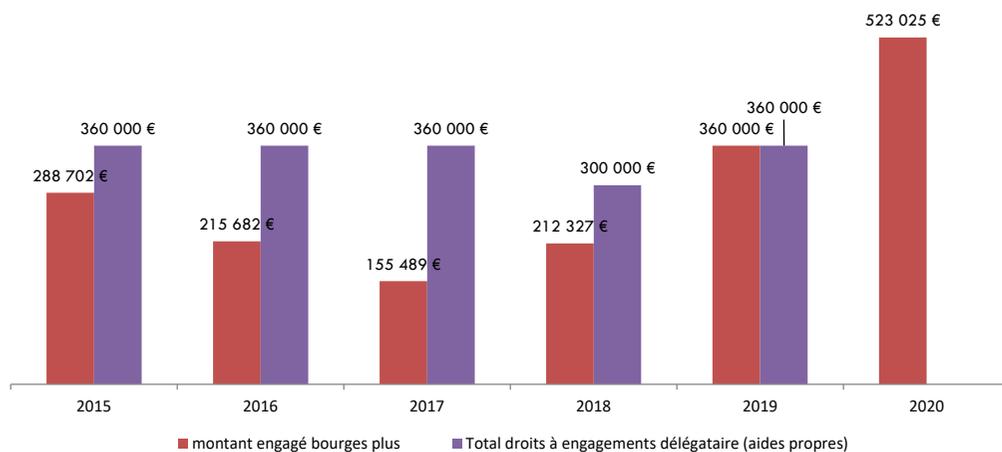
Entre 2015 et 2019, ce sont plus de 4,5 millions d'€ de droits à engagement qui ont été accordés par l'Anah. En parallèle, Bourges Plus a accordé près de 1,75 million d'€ de droits à engagement, soit près de 6,25 millions d'€ de droits à engagement au total.

En parallèle, 3,42 millions d'euros d'aides ont été engagés par l'Anah (75% des crédits alloués) et 1,23 millions d'euros d'aides (71% des crédits) octroyés par Bourges Plus, soit près de 4,65 millions d'euros d'aides versées en direction de l'amélioration de l'habitat.

Si les données pour l'année 2020 sont partielles, elles mettent en évidence une hausse significative des montants engagés par Bourges Plus (523 000 €, soit une hausse de 45% par rapport à 2019) et un maintien à un niveau haut des montants engagés par l'Anah (à plus d'1,5 million d'euros).

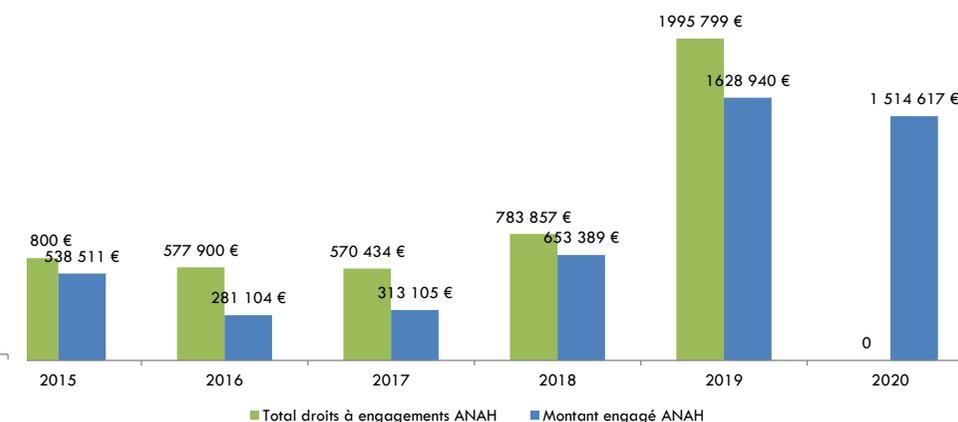
Bilan des financements Bourges Plus entre droits à engagements et montant engagé

Source : Bourges Plus, traitements MERC/AT



Bilan des financements ANAH entre droits à engagements et montant engagé

Source : Bourges Plus, traitements MERC/AT



La fragilisation des copropriétés comme conséquence de la précarité

Selon le PAC de l'Etat « le phénomène de dégradation des copropriétés tend à s'accroître puisque près de 40% se sont dégradées entre 2009 et 2013 » Le diagnostic du PLH veillera à mieux connaître ces copropriétés (taille, gestion, propriétaires...) et à les localiser »

Catégorie des copropriétés sur Bourges Plus en 2015

Tout d'abord, il convient de préciser que la présence des copropriétés concerne presque exclusivement **Bourges qui accueille 98% de l'ensemble des copropriétés.**

La fragilité des copropriétés est un phénomène tangible localement. En effet, près de la moitié des 659 copropriétés référencées dans l'observatoire de l'Anah en 2015 présentaient des signes de fragilité (famille C et D). La famille D, la plus fragile, représentait 176 copropriétés, soit plus d'une sur 4.

	famille B	famille C	famille D	Total général
Bourges	348	127	172	647
	54%	20%	27%	100%
Autres communes	4	4	4	12
	33%	33%	33%	100%
Total général	352	131	176	659
	53%	20%	27%	100%

Source : Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, ANAH

Par ailleurs, le tableau ci-après met en évidence une tendance assez lourde de dégradation de la situation des copropriétés (207 ensembles concernés soit 31% du total). Dans le même temps, 62 copropriétés ont connu une amélioration (10% des effectifs).

Évolution de la situation des copropriétés entre 2013 et 2015

	Amélioration	Dégradation	Nouvelle	Stabilité	Total général
Bourges	62	205	27	353	647
	10%	32%	4%	55%	100%
Autres communes	2	2	1	7	12
	17%	17%	8%	58%	100%
Total général	64	207	28	360	659
	10%	31%	4%	55%	100%

Source : Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, ANAH

La fragilité d'une copropriété est mesurée à partir des indicateurs suivants :

- Situation socio-économique des occupants : revenu, sur-occupation, poids des familles monoparentales ou familles nombreuses,
- Qualité du bâti : poids des logements de qualité médiocre,
- Poids de la vacance structurelle (supérieure ou égale à 3 ans),
- Revenus des propriétaires occupants.

Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun des critères de difficulté. À partir de leurs notes moyennes globales, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories suivantes, A, B, C et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.

L'analyse du registre des copropriétés pour identifier les fragilités auxquelles elles font face

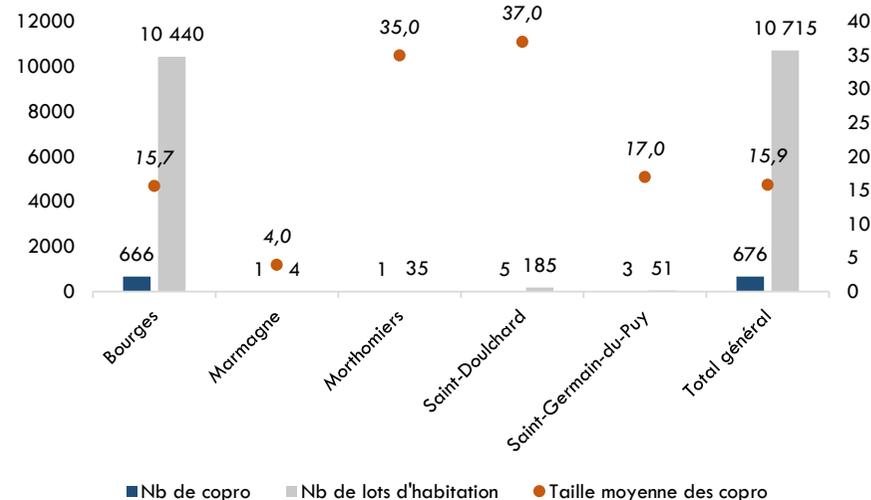
Depuis la loi ALUR (2014), les copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation. Cela permet au syndic d'établir chaque année la fiche synthétique de la copropriété. Plus généralement, il permet de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés en France (gestion et les comptes du syndicat, le montant du budget prévisionnel, les provisions pour travaux, les dettes à l'égard des fournisseurs et les impayés, le nombre de copropriétaires débiteurs, la présence d'employés du syndicat). Les informations mentionnées doivent être actualisées tous les ans et lors d'événements particuliers. La gestion du registre est assurée par l'agence nationale de l'habitat (ANAH).

La fragilité d'une copropriété s'entend au regard de différentes caractéristiques : financières, sociales, de fonctionnement et de gestion, juridiques, et d'ancienneté du bâti.

A l'échelle de Bourges Plus, 676 copropriétés sont enregistrées, elles se trouvent principalement sur la commune de Bourges (666 copropriétés).

Elles constituent un volume total de 10 715 logements sur l'ensemble du territoire, dont 10 440 logements sur la commune de Bourges.

Taille moyenne des copropriétés sur Bourges Plus
Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



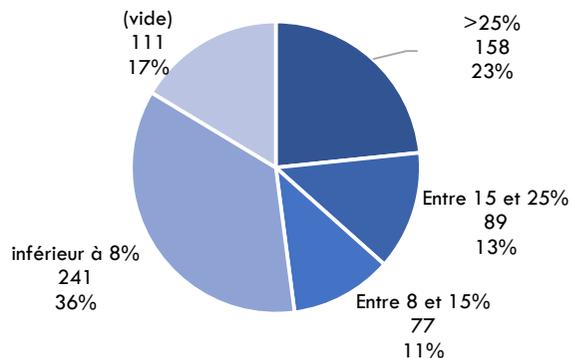
Ainsi, la taille moyenne des copropriétés est de 16 lots d'habitation par structure. Un niveau à mettre en perspective avec la moyenne berruyère (15,7 lots). A l'inverse, les copropriétés présentes sur les communes de Morthomiers (35 lots) et de Saint-Doulchard (37 lots) sont plus conséquentes.

Le niveau d'impayés, révélateur de la santé financière des copropriétés

Les copropriétés en difficulté se caractérisent notamment par un niveau élevé d'impayés de charges. Si le niveau des charges est lié à l'importance des équipements (ascenseurs, espaces extérieurs, dispositif de sécurité incendie...), il dépend également de la vétusté de certaines installations (circuits d'alimentation d'eau, système de chauffage...) qui conduisent à une consommation excessive d'eau ou d'énergie. Les impayés de charges courantes qui peuvent représenter plus de 25 % du budget annuel, constituent une menace pour la copropriété et génèrent le plus souvent une dette vis-à-vis des fournisseurs très difficile à résorber. Certaines prestations ne sont alors plus assurées (ex : coupure d'électricité).

Répartition des copropriétés selon le poids des dettes dans les charges courantes et exceptionnelles

Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT

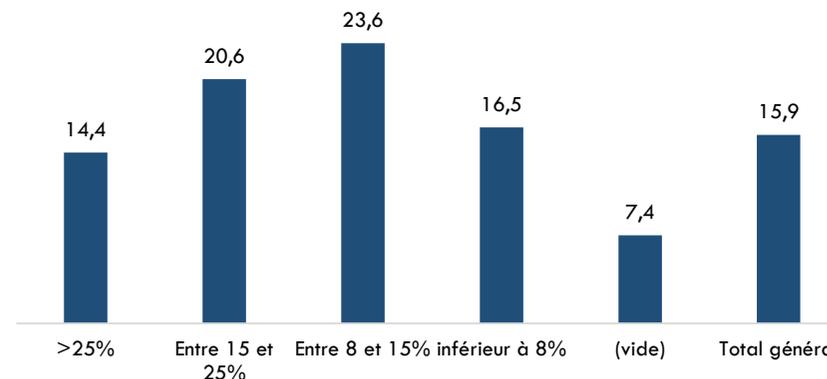


Parmi les 676 copropriétés que comptent le territoire, **23% ont des taux d'impayés supérieurs à 25%** et sont donc dans une situation financière délicate.

Par ailleurs, 166 copropriétés ont des taux d'impayés compris entre 8 et 25%. Elles concernent un volume de plus de 5 900 logements. Les copropriétés présentant des importants niveaux d'impayés sont de taille supérieure à la moyenne (entre 20 et 23 logements en moyenne contre 15,9 dans l'ensemble).

Taille moyenne des copropriétés selon le poids des dettes dans les charges courantes et exceptionnelles

Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



Les caractéristiques techniques des copropriétés en difficulté varient selon l'époque de construction

Les copropriétés construites avant 1948 sont de petites copropriétés (en général moins de 15 lots) le plus souvent situées en centre-ville. Elles peuvent connaître des problèmes d'organisation juridique et foncière. Édifiées sans normes particulières de construction, elles étaient parfois dépourvues des éléments de confort de base à leur création. Les équipements d'alimentation et d'évacuation d'eau, équipements sanitaires, les réseaux électriques ou de gaz ont souvent été intégrés ou remplacés de manière anarchique au fil du temps. Les principaux désordres techniques concernent les infiltrations d'eau, la dégradation progressive des matériaux de construction, une fragilisation de la structure, la vétusté et le danger des réseaux et la présence de plomb dans les peintures qui constitue un risque saturnin pour les enfants occupant les logements. Sans entretien, certaines de ces copropriétés deviennent à terme insalubres.

Les copropriétés construites entre 1950 et 1960 souffrent, pour certaines, d'une mauvaise qualité de construction, d'une médiocre qualité phonique et thermique, et de prestations insuffisantes. Ces dysfonctionnements techniques sont renforcés, parfois, par une mauvaise insertion urbaine. Ces copropriétés ont principalement

accueilli à l'origine des accédants des classes moyennes voire supérieures. Il s'agit notamment du parc de la reconstruction ainsi que du parc financé par des primes et prêts du Crédit Foncier de France et plus particulièrement des Logécoc (logements économiques).

Les copropriétés construites au cours des années 1970 sont pour certaines localisées **en périphérie des grandes villes**, dans des **grands ensembles** (la plupart ont été réalisées dans les ZUS par les opérateurs du logement social). Sur le plan technique, **malgré une qualité architecturale assez correcte, les bâtiments disposent de système de chauffage très « énergivore »** sans isolation thermique des parois (constructions antérieures à la réglementation thermique de 1975). Certaines de ces copropriétés peuvent être de taille importante, présenter des organisations juridiques (ASL, AFUL) et urbaines (urbanisme sur dalle par exemple) complexes et une fonction d'accueil de locataires très modestes. Ces grands ensembles privés connaissent aujourd'hui une importante dévalorisation sociale et urbaine, leurs problématiques techniques sont souvent très proches de celles du parc HLM qui les voisine.

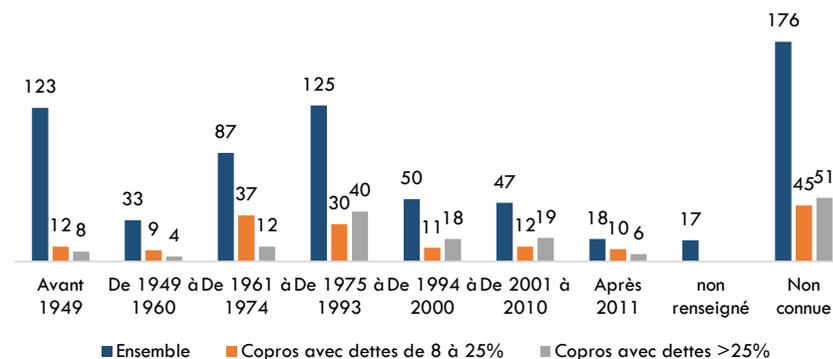
Les copropriétés construites de 1980 à 1990 sont des constructions aux formes complexes, matériaux de construction et appareillage (dont électrique) de mauvaise qualité... Elles ont été commercialisées via les financements aidés (notamment des PAP progressifs) et avec lesquels **certains accédants se sont précarisés** en raison, notamment, de **l'augmentation excessive des mensualités de remboursement**. L'endettement concerne également le syndicat des copropriétaires.

Force est de constater que sur le territoire, les copropriétés se trouvent en premier lieu au sein de bâti très ancien : 18% d'entre elles datent d'avant 1949, auxquelles peuvent être très certainement ajoutées une part des copropriétés dont la date n'est pas connue dans le registre.

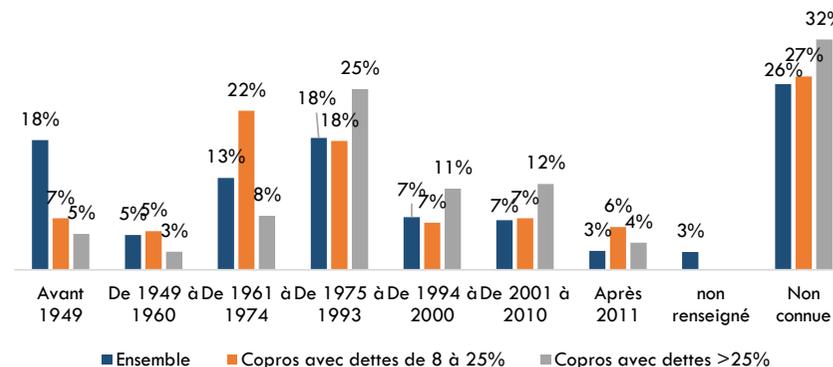
Ensuite, les copropriétés datent des années 1960 à 1990, avec 18% de copros datant de 1975 à 1993 et 13% de 1961 à 1974. Ces dernières sont celles qui semblent faire l'objet de difficultés financières plus fortes. En effet, elles sont nettement surreprésentées parmi les copropriétés ayant des dettes comprises entre 8 et 25% des charges courantes et exceptionnelles. Cela peut être mis en perspective avec leur qualité de construction et leur système de chauffage. Les copropriétés les

plus endettées sont surreprésentées parmi les copropriétés postérieures aux années 1970.

Ancienneté des copropriétés sur Bourges Plus
Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



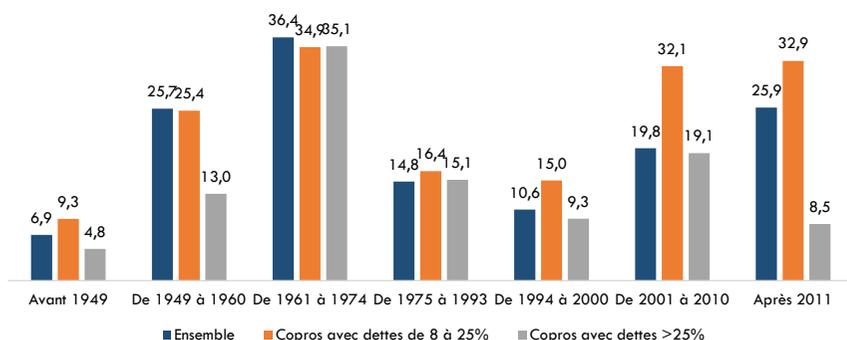
Ancienneté des copropriétés sur Bourges Plus
Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



Parmi les copropriétés dont l'ancienneté est connue, leur taille moyenne varie sensiblement selon les époques de construction. En effet, les copropriétés les plus anciennes sont celles qui comptent le moins de lots (6,9 lots) ; à l'inverse, avec 36,4 lots en moyenne, les copropriétés des années 1960 sont les plus grandes (grands ensembles).

Leur taille s'est ensuite réduite jusqu'aux années 2000 à une taille inférieure à 15 lots (copropriétés en diffus, sur de petits tenements), avant de remonter de nouveau à plus de 20 logements, sous l'effet de programmes plus conséquents.

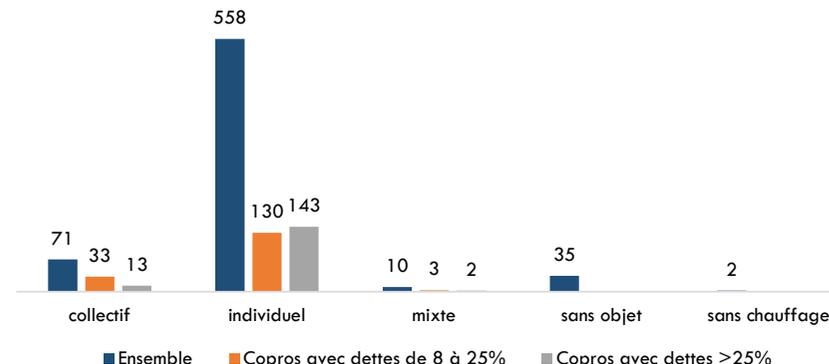
Taille moyenne des copropriétés selon son ancienneté
Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



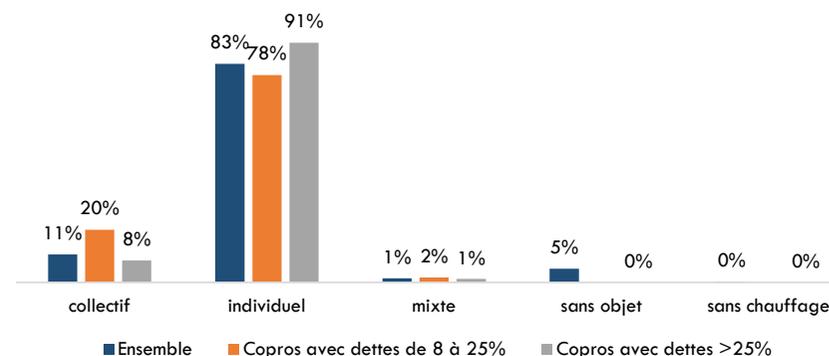
Une très nette majorité des copropriétés fonctionne avec des **systèmes de chauffage individuel** (83% d'entre elles). Le chauffage collectif représente 11% d'entre elles, mais 20% des copropriétés connaissant des niveaux de dettes compris entre 8 et 25%. Cette surreprésentation est à mettre en parallèle avec le poids important des copropriétés de cette catégorie ayant été construites durant les années 1960 et où le système de chauffage collectif, d'autant plus s'il est peu performant, peut être un facteur de dettes, en raison des charges qu'il implique pour les copropriétaires.

A l'inverse, les copropriétés ayant des dettes > 25% sont nettement orientées vers des systèmes de chauffage individuels.

Type de chauffage des copropriétés sur Bourges Plus
Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



Type de chauffage des copropriétés sur Bourges Plus
Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



Les caractéristiques de fonctionnement et de gestion

Les copropriétés en difficulté sont souvent confrontées à **l'impuissance du syndic** voire à **une absence complète de structure de gestion**. Une mise sous administration judiciaire peut être décidée lorsqu'une copropriété présente des désordres trop importants. L'incompréhension des mécanismes propres à la copropriété entraîne des blocages dans les prises de décisions pourtant nécessaires pour redresser certaines situations. Les faibles taux de participation aux assemblées générales sont des signes de démobilisation ou de méconnaissance des propriétaires.

Les difficultés de fonctionnement peuvent également être dues à un règlement inadapté à la situation, parfois à une absence de règlement de copropriété qui empêche toute décision.

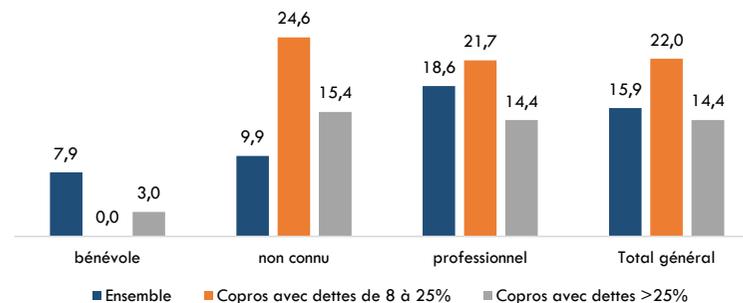
Sur le territoire, **la majorité des copropriétés sont gérées par un syndic professionnel (71%)**, ce sont aussi les copropriétés de plus grande taille (19 lots en moyenne). Les syndicats bénévoles sont minoritaires (10%) et gèrent des copropriétés de plus petite taille (8 lots en moyenne).

Enfin, pour 20% des copropriétés, le mode de gestion n'est pas connu.

Les copropriétés avec des niveaux d'impayés importants sont gérées par des professionnels. Cette surreprésentation n'est pas à mettre sur le compte d'une moins bonne gestion d'une copropriété par un syndic professionnel, mais peut-être par un meilleur suivi de la trésorerie de la copropriété. Ainsi, chez les syndicats bénévoles, les dépenses peuvent être réduites et ne présagent pas des besoins réels de la copropriété (difficulté à faire voter un programme de travaux, etc.).

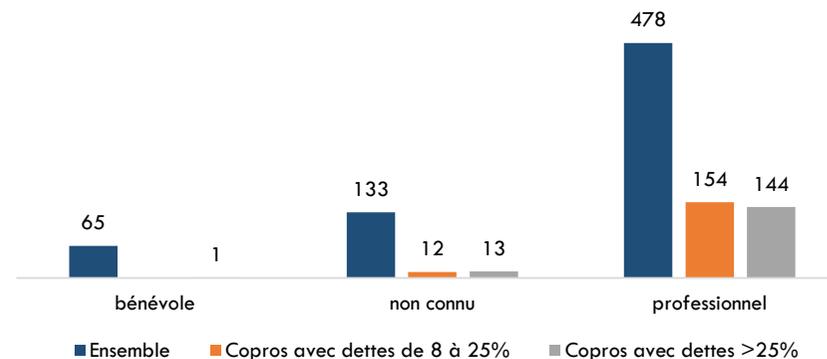
taille moyenne des copropriétés selon le type de gestion du syndic

Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MERC/AT



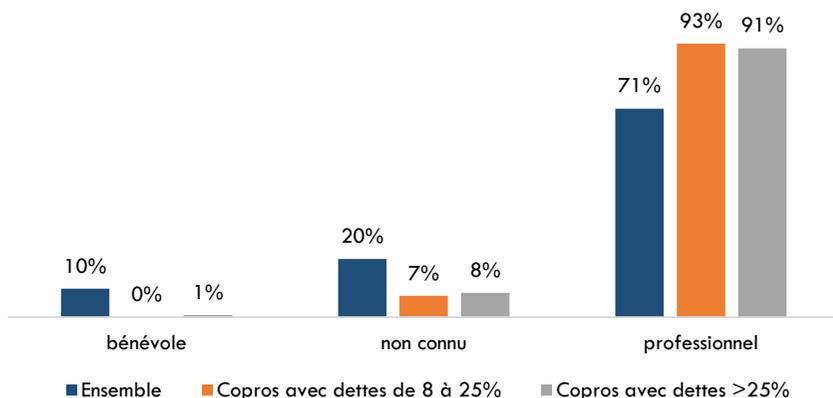
Type de gestion du syndic des copropriétés

Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MER



Type de gestion du syndic des copropriétés

Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées au 20/11/2020, traitements MER



En synthèse :

47% des copropriétés du territoire ont des niveaux d'impayés supérieurs à 8% soit 324 copropriétés identifiées.

Parmi elles, on recense une surreprésentation des copropriétés des années 1960 et 1970, et une part importante de petites copropriétés

Attention toutefois, plus de 90% des copropriétés avec des taux d'impayés importants sont gérées par un syndic professionnel, cela peut mettre en évidence un meilleur suivi des dépenses réelles auxquelles les copropriétés doivent faire face. À l'inverse, 30% des copropriétés ne sont pas accompagnées par un syndic professionnel, ce qui peut traduire une certaine difficulté à collecter les charges nécessaires et à budgéter les travaux à réaliser : une copropriété avec des faibles niveaux d'impayés peut concerner une copropriété avec de faibles charges, ce n'est pas pour autant que le besoin de réhabilitation n'est pas important.

Focus : ma prim'rénov copropriété

MaPrimeRénov' Copropriété est une nouvelle prime d'Etat créée le 1er octobre 2020 spécialement destinée à financer la rénovation globale et performante des copropriétés. Désormais, cette prime est versée directement au syndicat des copropriétaires, sans considération de leur statut (occupant ou bailleur), ni de leurs niveaux de revenus.

Le dispositif intègre plusieurs aides collectives à la copropriété :

MaPrimeRénov' Copropriété (plafond des travaux : 15 000 € x le nombre de logements)	25% du montant des travaux (avec un maximum de 3 750 € x le nombre de logements)
Financement de l'accompagnement (prestation plafonnée à 600 € x le nombre de logements)	30% du montant de la prestation (un maximum de 180 € x le nombre de logements et un minimum de 900 € d'aide / copropriété)
Bonus sortie de passoire (sous condition de sortie des étiquettes énergie F et G)	500 € x le nombre de logements
Bonus Bâtiment Basse Consommation (pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A)	500 € x le nombre de logements

+

<p>POUR LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES Abondement par l'Anah (non cumulable avec les CEE)</p>	<p>3000 € x le nombre de logement si la copropriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> présente un taux d'impayé supérieur à 8 % ou est située dans un quartier en renouvellement urbain (NPNRU)
<p>POUR LES AUTRES COPROPRIÉTÉS Aide complémentaire</p>	<p>Cumul possible avec les CEE qui dépendent des économies d'énergie réalisées et sont en moyenne de l'ordre de 2000 € x le nombre de logements</p>

A ces aides collectives s'ajoutent des aides individuelles :

- Aide de 750 € pour les propriétaires modestes et 1 500 € pour les propriétaires très modestes
- Aide MaPrimeRénov' classique pour les travaux privatifs (chauffage individuel, menuiseries extérieures...)

Source : <https://coproprietes.senova.fr>

Constats et enjeux



56 891 logements en 2017 (INSEE 2017)

43% des logements ont été construits avant 1974 (INSEE 2017)

Le parc de logements a été multiplié par 1,8 sur l'agglomération depuis 1968



7 900 logements vacants en 2017 (source : fichier 1767biscom).

58% des logements vacants le sont depuis au moins 2 ans (fichier 1767biscom)

72% sont des logements vacants sont des logements collectifs

1 718 logements sont structurellement vacants dans le parc privé dont 54% (912 unités) ne présentent *a priori* pas de fortes dégradations de bâti ni de situation d'indivision.



62% des logements comptent au moins 4 pièces

30% des résidences principales sont en sous-occupation lourde



57% des ménages sont propriétaires de leur logement

22% sont locataires du parc privé

19% locataires du parc social



5,6% des résidences principales du parc privé sont potentiellement indigne, cela concerne 2 110 ménages soit environ 4 000 habitants.

27% des copropriétés présentent de lourds signaux de fragilité, soit 176 ensembles.

47% des copropriétés ont des impayés supérieurs à 8% soit plus de 5 000 logements concernés.

Constats

Un accroissement du parc de logements progressivement déconnecté de la dynamique démographique, favorisant la hausse des logements vacants

Une vacance qui se concentre sur Bourges, mais qui concerne également des centre-bourgs sur le reste du territoire. Près d'un logement vacant sur deux l'est depuis plus de 2 ans. Il s'agit également en majorité de logements collectifs. Si la vacance concerne également le parc social, la majorité se trouve dans le parc privé

L'agglomération compte un poids important de logements anciens, individuels et trop grands pour les ménages qui les occupent.

Des situations de précarité sont identifiées dans le parc privé, cette précarité dans le logement, couplé à une précarité financière, est aux sources de l'habitat indigne.

Par conséquent, les copropriétés se fragilisent, générant un cercle dépréciatif du parc de logements.

Enjeux

- **Face à la dégradation du parc ancien**, poursuivre les efforts en faveur de la réhabilitation et accélérer la réalisation des travaux
 - Mobiliser des outils coercitifs / incitatifs (permis de louer / permis de diviser...)
 - Disposer de moyens adaptés (usage du pouvoir de police, finances...) pour les mettre en œuvre (prévention, travaux...)
 - Former et qualifier les artisans autour de l'amélioration de l'habitat
- **Face à la dégradation de la situation d'une partie des copropriétés**, organiser le suivi et l'intervention pour enrayer ce cycle de dégradation

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



Le parc social, un patrimoine en mutation

3

1. Le parc social sur le territoire

Bourges Plus compte 12 095 logements sociaux détenus par des bailleurs sociaux, dont **11 702 logements sociaux conventionnés**.

Le parc de logements sociaux se concentre sur Bourges, qui compte 9 665 logements sociaux conventionnés (patrimoine des bailleurs sociaux hors logements conventionnés du parc privé et hébergement social). Par ailleurs, le parc social pèse pour 30% des résidences principales de la commune.

6 communes sont soumises aux obligations de mixité sociale au titre de l'article 55 de la loi SRU. Parmi elles, trois respectent le seuil réglementaire de 20% de logements sociaux et trois communes sont en situation de rattrapage.

Compte-tenu de la faible pression sur le parc social, les communes sont exemptées d'obligation de rattrapage pour la période triennale 2020-2022.

Bourges compte deux quartiers en politique de la Ville (QPV) qui concentrent à eux seuls près de 48% de l'offre de logement social sur le territoire, avec 5 750 logements sociaux dont 5 704 logements sociaux conventionnés.

Communes	Nombre de logements sociaux	Dont conventionnés	Poids du LLS conventionné au sein du parc de RP communal
Annoix	2	2	2%
Arçay	2	2	1%
Berry-Bouy	33	27	5%
Bourges	9 979	9 665	30%
<i>Dont QPV</i>	<i>5 750</i>	<i>5 704</i>	
La Chapelle-Saint-Ursin*	156	125	8%
Lissay-Lochy	0	0	0%
Marmagne	29	29	3%
Mehun-sur-Yèvre*	419	419	14%
Morthomiers	17	17	5%
Plaimpied-Givaudins	62	41	5%
Saint-Doulchard	758	737	17%
Saint-Germain-du-Puy	579	579	25%
Saint-Just	13	13	5%
Saint-Michel-de-Volangis	8	8	4%
Le Subdray	0	0	0%
Trouy*	34	34	2%
Vorly	4	4	4%
Total général	12 095	11 702	24%
Dont pôle aggloméré	11 506	11 140	27%
Dont pôle de proximité	543	516	10%
Dont communes rurales	46	46	3%

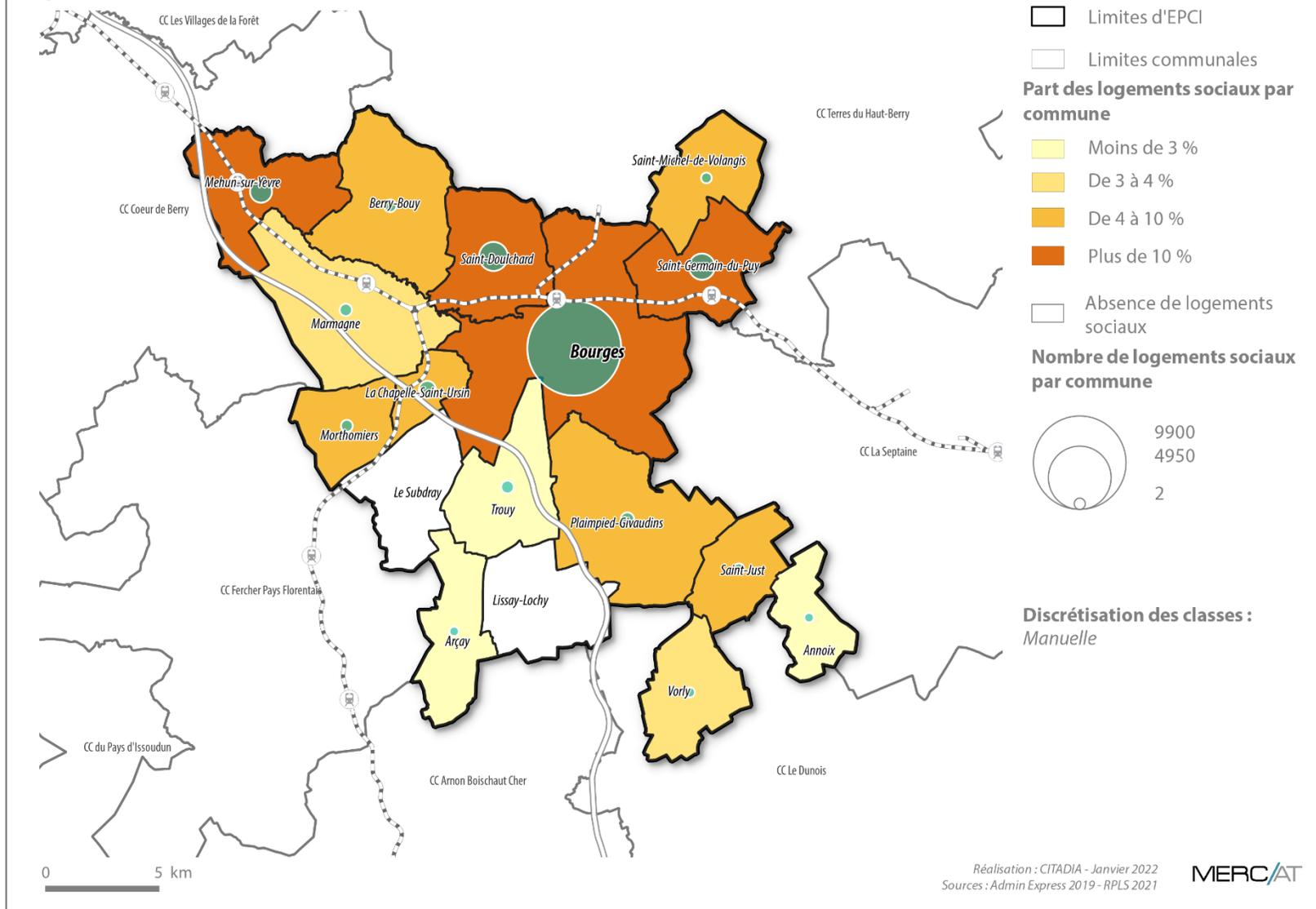
Source : RPLS 2019

Commune soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU

*Commune en situation de rattrapage (source : Porter à Connaissance de l'Etat)

Parc social en 2021

PLH Bourges Plus



Les données issues de l'inventaire SRU diffèrent du RPLS. En effet, l'inventaire SRU intègre les logements conventionnés ANAH au sein du parc locatif privé ou du parc communal, les résidences sociales, les logements foyers et les terrains familiaux pour les Gens du Voyage.

Ce parc complémentaire à celui détenu par les bailleurs sociaux joue un rôle non négligeable sur le territoire.

Le Porter à Connaissance de l'Etat indique que « même si les communes sont exemptées [d'objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU], des réflexions sont à mener, notamment sur la mobilisation de bien privés, par l'intermédiation locative ».

Commune	Taux de logements sociaux au sens SRU	Taux de logements sociaux selon RPLS 2019
Bourges	32,00%	30 %
La Chapelle-Saint-Ursin*	9,69%	8 %
Mehun-sur-Yèvre*	13,75%	14 %
Saint-Doulchard	22,01%	17 %
Saint-Germain-du-Puy	25,22%	25 %
Trouy*	2,25%	2 %

*Commune en situation de rattrapage.

Source : Porter à Connaissance de l'Etat, données RPLS

Rappel législatif sur la loi SRU

L'article 55 de la loi SRU et la Loi du 18 janvier 2013 imposent 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales pour les communes dont la population est au moins égale 3 500 habitants dans les communes qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Le décret n°2014-870 du 1^e août 2014 actualise la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

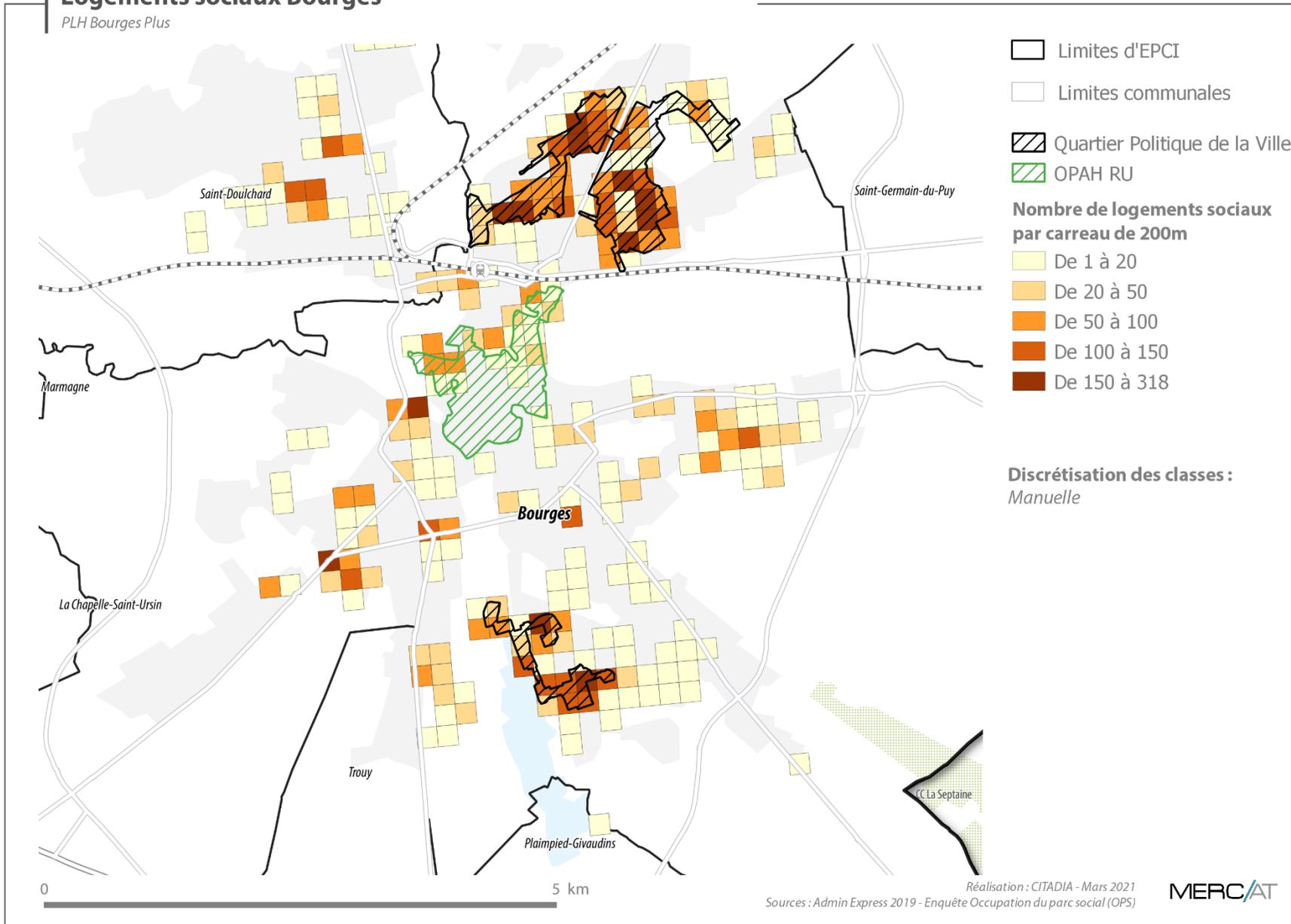
Le décret n°2017-840 du 5 mai 2017 (issu de la loi Égalité et Citoyenneté) déterminant la liste des agglomérations et EPCI dont l'obligation de rattrapage est fixée à 20% au lieu de 25%, en cas de marché détendu.

Le décret n°2017-835 du 5 mai 2017 (issu de la loi Égalité et Citoyenneté) autorisant des exemptions de rattrapage, sous conditions, pour les communes carencées.

L'agglomération Bourges Plus est assujettie à ce titre au taux de 20% de logements locatifs sociaux au sein de ses résidences principales.

Logements sociaux Bourges

PLH Bourges Plus



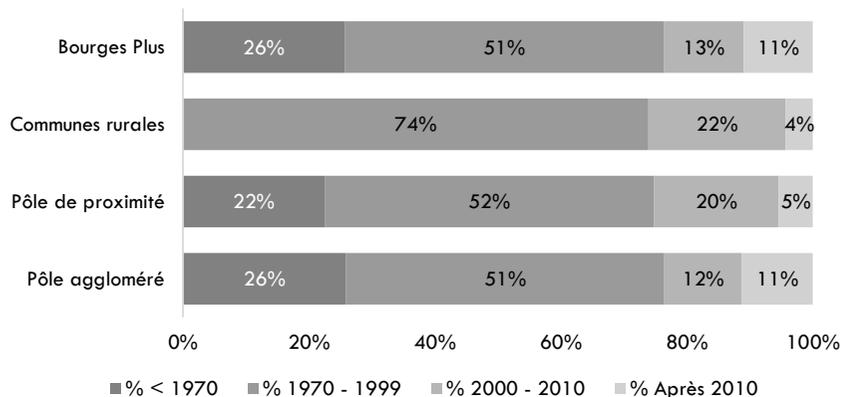
Historiquement, l'offre de logement social s'est développée sous la forme de grands ensembles

Le parc de logements sociaux s'est développé en majorité entre les années 1970 et 1990 (51% du parc de logements sociaux), période au cours de laquelle les quartiers de Bourges Nord et du Val d'Auron sont notamment sortis de terre.

D'après le Contrat de Ville 2015-2020 : « les quartiers du nord de la ville se sont développés à partir des années 1950 et jusque dans les années 1970 dans le cadre d'une urbanisation massive dont l'objectif était de répondre aux besoins en logements dans un contexte de saturation du centre de la ville (...) En 1971, la première Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Val d'Auron est créée sur l'ensemble du plan d'eau et ses premiers abords. Elle répond aux prescriptions relatives à l'urbanisation des « grands ensembles », qui imposent notamment des principes de mixité afin de lutter contre les tendances à la ségrégation ».

Période de construction du parc social

Source : RPLS 2019



Le quartier du Val d'Auron en cours d'aménagement, photo aérienne IGN, 1977

C'est aussi au cours de cette période que s'est constitué le parc social au sein des communes rurales (74% des logements sociaux). Le parc social récent est surreprésenté au sein des communes rurales et du pôle de proximité, pointant une diffusion récente de l'offre.

Le parc social est constitué en premier lieu de logements collectifs, se trouvant exclusivement sur les pôles tandis qu'il est composé de maisons individuelles au sein des communes rurales.

Les typologies de logements sont diversifiées au sein des pôles, avec 40 à 45% de logements composés de 4 à 5 pièces, et plus homogène parmi les communes rurales (près de 80% de 4 pièces et plus), et près de 20 % de T1-2. Par la présence de logements familiaux locatifs, le parc social joue un rôle important dans l'accueil de familles, là où l'offre privée est rare.

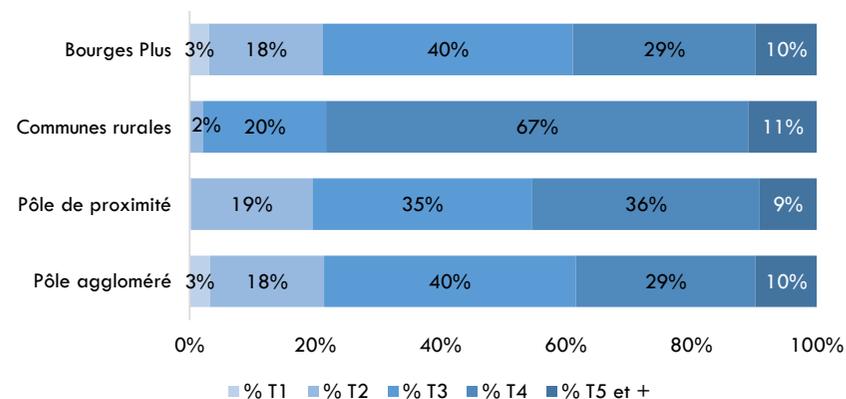
Formes urbaines du parc social

Source : RPLS 2019



Typologie des logements au sein du parc social

Source : RPLS 2019, traitements MERC/AT



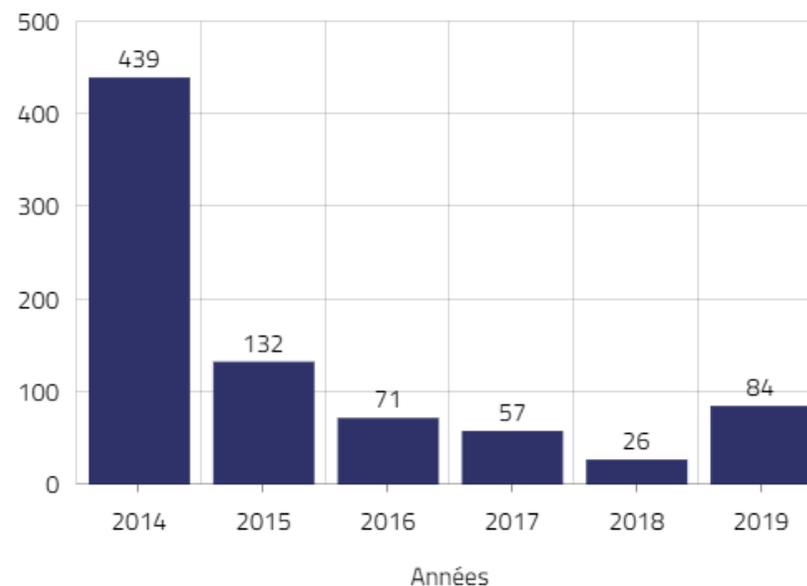
Un faible développement de l'offre dans un contexte délicat pour les bailleurs sociaux du territoire

La production de logements sociaux s'est trouvée fortement limitée à partir de 2015, avec une division par 3 des mises en service par rapport à 2014. Ainsi entre 2015 et 2019, 370 logements sociaux ont été mis en service, soit un niveau inférieur en 5 ans par rapport à la seule année 2014 et une moyenne de 74 logements mis en service annuellement.

La forte baisse de cette production est à mettre en perspective avec le redressement qui a concerné Val de Berry (issu de la fusion entre Bourges Habitat et l'OPH du Cher) conduisant à une intervention prioritaire sur le parc existant et à une réduction de ses actifs immobiliers les plus obsolètes dont les démolitions n'ont pas été totalement compensées.

Ainsi, la période récente a plutôt conduit à démolir une partie du parc, sans dynamique de construction forte.

Nombre de logements sociaux construits par année de 2014 à 2019 (mises en services entre le 1er Janvier 2013 et le 1er Janvier 2019)

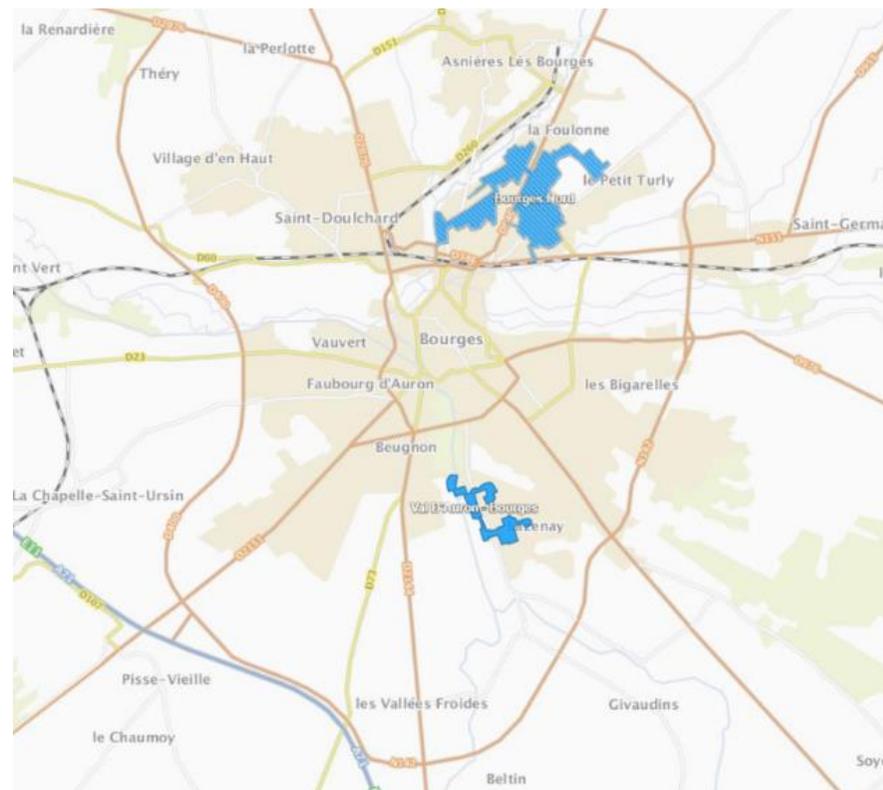


Un territoire concerné par la géographie prioritaire

Bourges Plus compte deux quartiers prioritaires situés sur la commune de Bourges. Ils comptent **5 704 logements sociaux conventionnés, soit la moitié du parc de logements sociaux du territoire.**

Le **quartier de Bourges Nord** (Chancellerie / Gibjons / Moulon) accueille 9 630 habitants soit 14,5% de la population de la ville et 10% de celle de l'agglomération. Selon le Contrat de Ville 2015-2020, « Une partie de ces quartiers a connu d'importantes mutations depuis 2005, dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine, faisant suite aux premières démolitions mises en œuvre sur le quartier du Moulon, dès le début des années 2000 ». Le revenu médian disponible par unité de consommation est de 12 790 € en 2017, soit 67% du revenu médian par unité de consommation constaté sur l'agglomération.

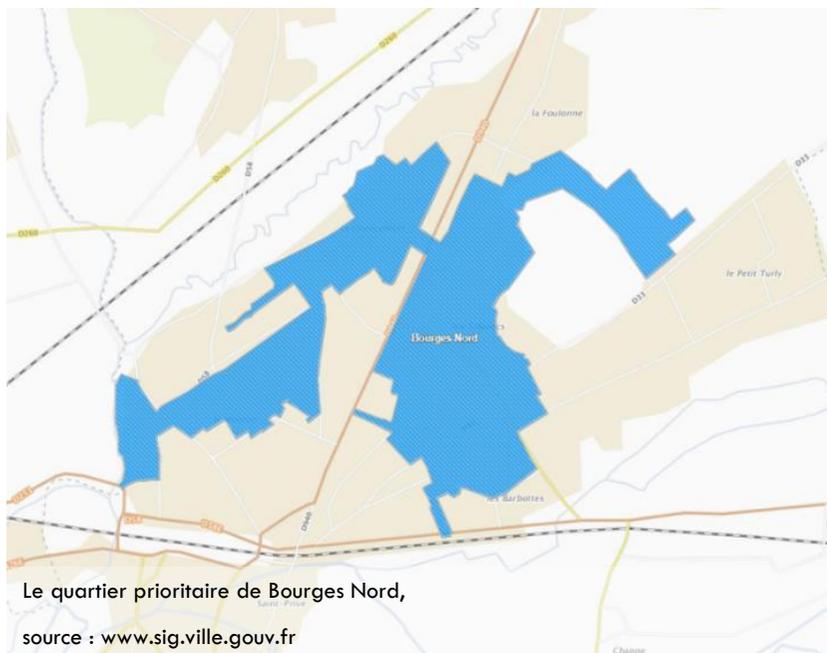
Le **Val d'Auron** regroupe 2 560 habitants dans le périmètre du quartier prioritaire, soit 3,9% de la population de la ville et 2,6% de celle de l'agglomération, le revenu médian par unité de consommation est deux fois plus bas que la moyenne intercommunale (9 500 € par UC contre 19 100 € par UC à l'échelle de Bourges Plus)



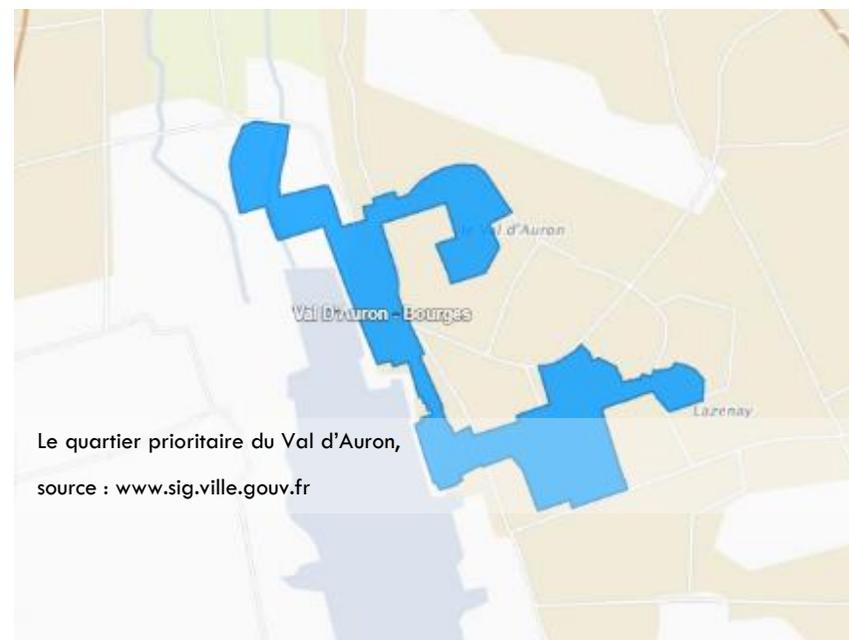
Cartographie générale des quartiers prioritaires de Bourges,
source : www.sig.ville.gouv.fr

Le territoire comporte également trois quartiers de veille

- Le quartier de l'Aéroport : 670 habitants – revenu médian par Unité de Consommation (UC) de 11 100 €/an (inférieur au seuil de bas revenus mais n'atteignant pas la taille minimale requise de 1 000 habitants)
- Le quartier du Prado 430 habitants – revenu médian par UC de 7 000 €/an (comme l'Aéroport, inférieur au seuil de bas revenus mais n'atteignant pas la taille minimale requise de 1 000 habitants)
- Le quartier des Bigarelles : 370 habitants – revenu médian par UC de 13 000 €/an.



Le quartier prioritaire de Bourges Nord,
source : www.sig.ville.gouv.fr



Le quartier prioritaire du Val d'Auron,
source : www.sig.ville.gouv.fr

Une vacance en partie organisée dans le cadre du renouvellement urbain

Parmi les logements sociaux, 10 582 sont proposés à la location et 795 d'entre eux sont vacants soit 8% des logements proposés à la location. Cette vacance peut être qualifiée de « vacance commerciale ».

Par ailleurs, 1 090 sont vides et ne sont pas proposés à la location. Cette vacance peut s'expliquer par les projets de renouvellement portés par les bailleurs (logements retirés du parc locatif avant démolition ou rénovation), on parle alors de « vacance technique ».

Définition de la vacance au sein du parc social

La vacance commerciale concerne les logements inoccupés mais proposés à la location. La vacance est dite structurelle pour les bailleurs sociaux lorsque le délai d'inoccupation excède les 3 mois.

La vacance technique regroupe les logements sociaux inoccupés en travaux ou en attente de travaux de réhabilitation ou de démolition et qui ne peuvent donc pas être occupés pour des raisons techniques.



Immeubles de logements sociaux du quartier Bourges Nord dont la démolition est programmée, photos MERC/AT, juillet 2020

Commune	Nombre de logements sociaux	Dont conventionnés	Logements proposés à la location	Dont Logements proposés à la location mais vacants	Taux de vacance commerciale dans les LLS	Logements vides	Autres
Annoix	2	2	2		0%		
Arçay	2	2	2		0%		
Berry-Bouy	33	27	27		0%		
Bourges	9 979	9 665	8 646	708	8%	992	27
La Chapelle-Saint-Ursin	156	125	125	2	2%		
Lissay-Lochy	0	0					
Marmagne	29	29	29		0%		
Mehun-sur-Yèvre	419	419	355	21	6%	64	
Morthomiers	17	17	17		0%		
Plaimpied-Givaudins	62	41	41		0%		
Saint-Doulchard	758	737	705	37	5%	31	1
Saint-Germain-du-Puy	579	579	574	25	4%	3	2
Saint-Just	13	13	13		0%		
Saint-Michel-de-Volangis	8	8	8	1	13%		
Le Subdray	0	0					
Trouy	34	34	34	1	3%		
Vorly	4	4	4		0%		
Total général	12 095	11 702	10 582	795	8%	1 090	30

Source : RPLS 2019

Les quartiers prioritaires soumis à des enjeux patrimoniaux et de peuplement

Selon le Contrat de Ville 2015 – 2020 : « Alors que la proportion des moins de 20 ans est d'environ 22% sur la ville et l'agglomération, elle approche 30% dans les deux quartiers. Tout en restant les quartiers jeunes de la ville, ils méritent une attention particulière car ils connaissent un vieillissement (multiplication par deux des effectifs seniors sur les 10 dernières années) qui constitue une nouveauté dans leur spécificité démographique ».

Par ailleurs, la sociologie des quartiers témoigne de situations de fragilités socio-économiques :

- Une forte proportion des familles monoparentales (29% sur Bourges Nord, 35% sur le Val d'Auron contre 15% à l'échelle de l'agglomération)
- Des niveaux de revenus qui témoignent d'une grande précarité : sur Bourges Nord, 10% des ménages ne disposent d'aucun revenu, sur le Val d'Auron, 10% des ménages disposent d'un revenu inférieur à 1 000 €/mois.
- Deux tiers des allocataires à bas revenus de l'unité urbaine se concentrent dans les deux quartiers prioritaires.

Toutefois, les salaires constituent la principale ressource de revenus des habitants (50 à 60% sur Bourges Nord et près de 75% sur l'Iris de référence du Val d'Auron).

La population des quartiers dispose d'un niveau de qualification inférieur à la moyenne intercommunale (55% des personnes de 15 ans et plus habitant sur Bourges Nord disposent d'un bas niveau de formation, contre 32% à l'échelle de l'agglomération), et la population est davantage éloignée de l'emploi (taux d'emploi à 41% sur Bourges Nord contre 66% à l'échelle de l'agglomération).

En matière de renouvellement urbain, le Contrat de Ville porte trois objectifs stratégiques, déclinés en sous-objectifs :

Faire de la mobilité un vecteur central de développement des quartiers

- Restructurer le réseau de transports en commun au bénéfice des quartiers prioritaires
- Promouvoir les modes de déplacements actifs (piéton, vélo)
- Accompagner les habitants pour faciliter leur mobilité

Optimiser l'offre de logements pour répondre aux besoins et favoriser la mixité

- Procéder aux démolitions des logements ne répondant plus aux besoins et futurs
- Produire une offre diversifiée de logements répondant aux besoins actuels et futurs
- Améliorer l'offre locative sociale existante
- Développer une politique intercommunale de peuplement

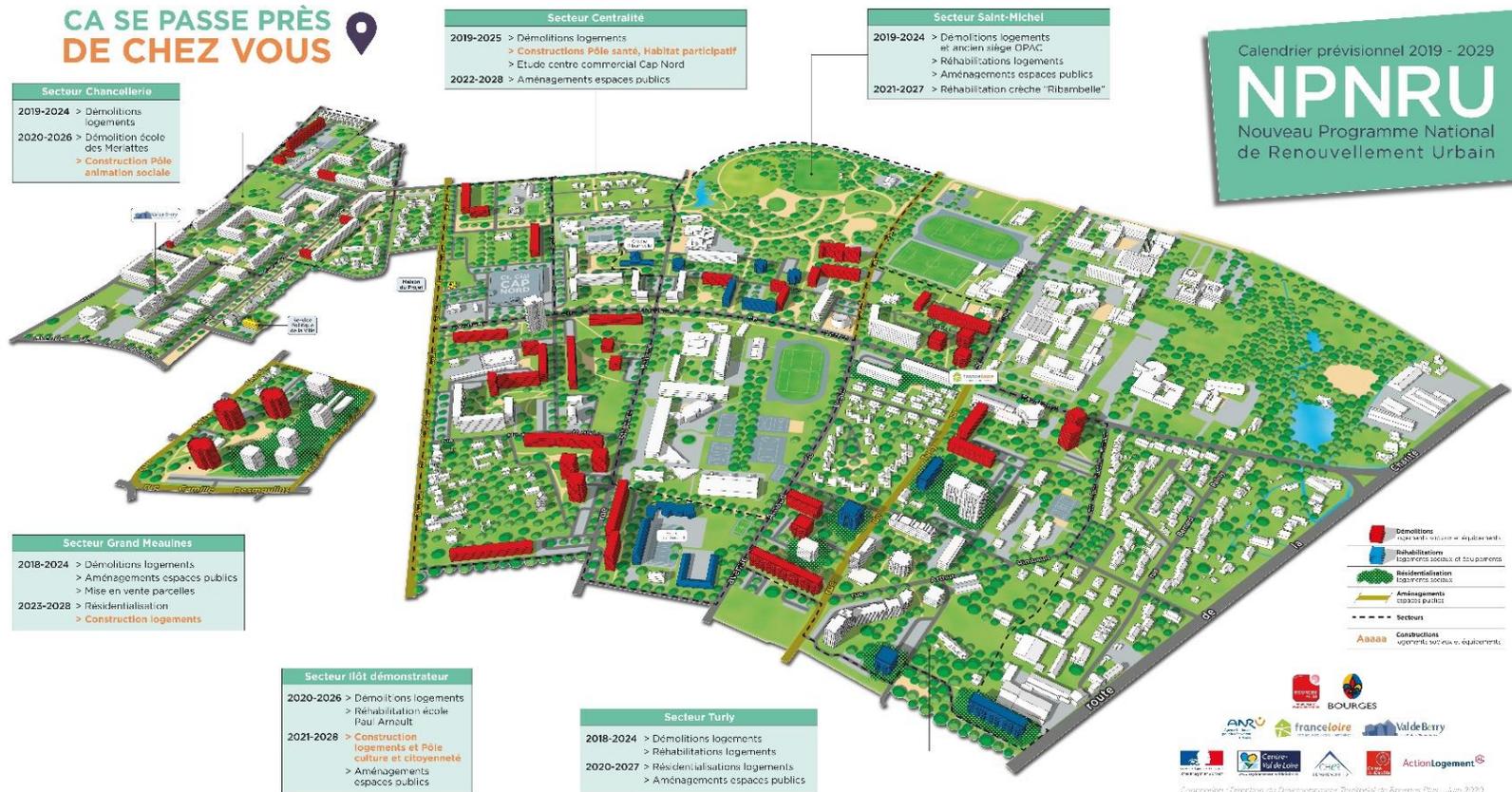
Améliorer la qualité résidentielle et l'image des quartiers

- Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers
- Favoriser la vie sociale par l'aménagement des espaces et l'évolution des équipements existants
- Améliorer l'entretien de l'habitat et des espaces publics
- Valoriser l'image des quartiers

Focus : les volumes envisagés dans les études de préfiguration du NPNRU

Le NPNRU sur le secteur de Bourges Nord prévoit la démolition de 1 492 logements. En parallèle, 268 logements seront requalifiés, et 538 logements feront l'objet de résidentialisation.

Enfin, les volumes de reconstructions font débat, l'ANRU tablant sur la reconstruction de 102 logements dont 50 % sur site, un niveau considéré trop faible pour les élus et opérateurs.

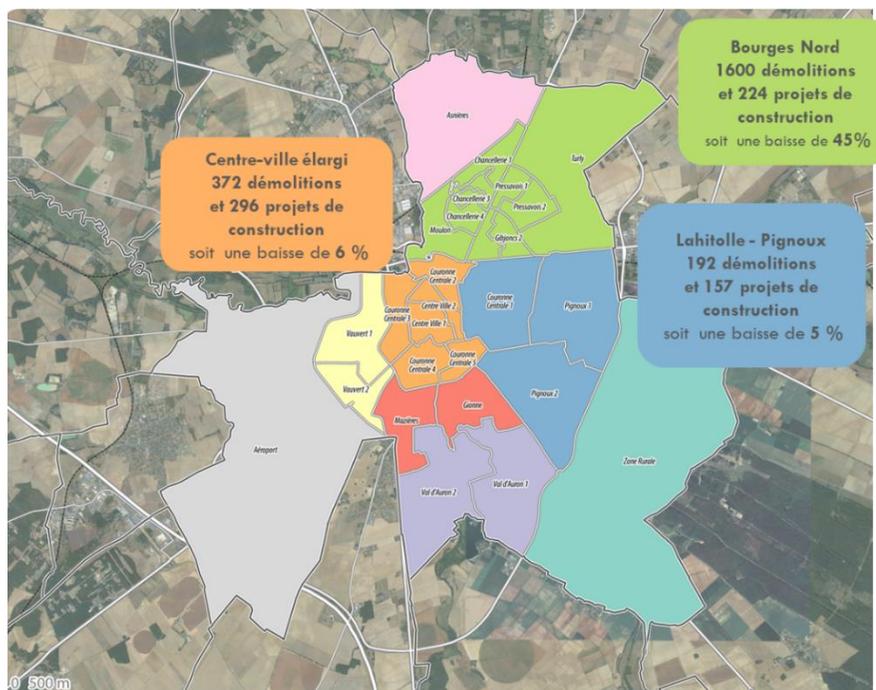


Des volumes de démolitions qui induisent des besoins en relogement

Une partie des logements voués à la démolition sont occupés. Début 2021, il est recensé un besoin en relogements d'environ 500 ménages dans le cadre des démolitions programmées sur Bourges Nord. Les bailleurs fournissent des solutions de relogement au gré des besoins, mais des situations de blocage peuvent perdurer en cas de logement et/ou de loyer inadapté.

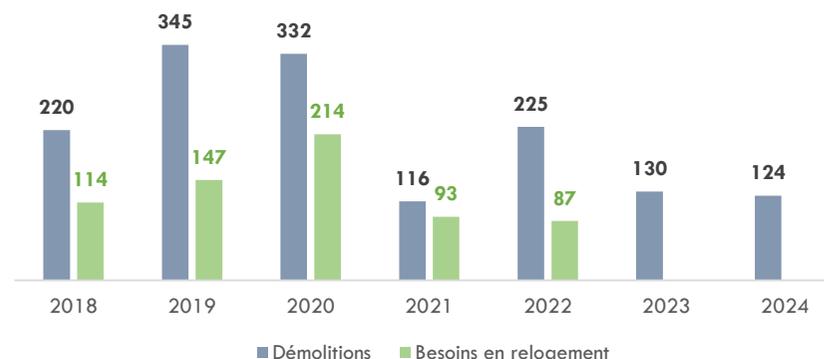
Par ailleurs, les démolitions, et les besoins en relogements associés, ne concernent pas uniquement Bourges Nord puisque d'autres opérations sont programmées sur le territoire, hors NPNRU, soit un volume estimé à environ 600 logements.

Ces démolitions doivent donc conduire à une certaine vigilance sur la disparition d'une offre (très abordable) qui peut générer des besoins sur le territoire



Les démolitions programmées et les besoins en relogement associés - Chancellerie - Gibjons

Source : revue de projet ANRU – Bourges, 24 novembre 2020



Etat des relogements (données au 03.11.2021)

396 Ménages relogés		415 ménages restants à reloger	
France Loire	Val de Berry	France Loire	Val de Berry
196	200	355	60

Source : Groupe Relogement – 05.11.2021

Une politique d'attributions récemment mise en place

Une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) a été signée en novembre 2018.

Elle intègre trois orientations :

- Agir en faveur du rééquilibrage territorial grâce aux attributions
- Faciliter l'accès au parc locatif social des ménages relogés dans le cadre d'un NPNRU, en situation de mutation et les ménages prioritaires
- Mobiliser les autres leviers pouvant impacter la politique de rééquilibrage

Un Plan partenarial de gestion de la demande de Logement social et d'information des Demandeurs a été réalisé en 2019 pour une mise en place en 2020 (échéance 2026). Il prévoit d'organiser : l'accès à l'information des demandeurs ; la gestion partagée de la demande en logement social et les demandes spécifiques (notamment les relogements dans le cadre du NPNRU)

Les efforts de rééquilibrage qui se heurtent au manque d'offre à très bas coût hors des quartiers prioritaires

La déconcentration des situations de grande fragilité socio-économique se frotte aux enjeux logistiques associés : les gestionnaires n'ont pas le patrimoine disponible pour assurer le relogement sur d'autres secteurs que sur les quartiers prioritaires. Si le territoire fait mieux que la moyenne régionale en matière de relogement du 1^{er} quartile hors des quartiers prioritaires, l'objectif de 25% n'est pas atteint. La dynamique est bonne, en revanche les effets ne sont pas toujours très perceptibles sur le terrain.

En effet, les travailleurs sociaux font état d'un certain déplacement des publics fragiles. Ainsi, sur le quartier du Val d'Auron, le vivre-ensemble s'est dégradé. Les problématiques sociales sont moins visibles et l'identification des individus fragiles est plus délicate.



Une tendance à la fragilisation dans l'occupation du parc social

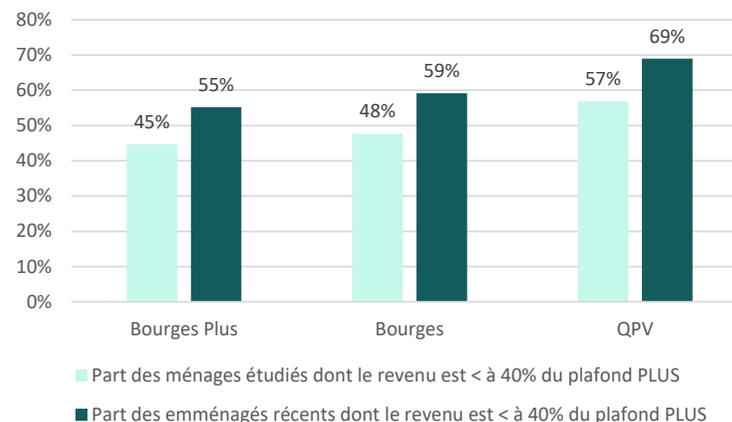
A l'échelle de Bourges Plus, 45 % des occupants du parc social ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS. Ce taux est de 57 % en QPV, où ces ménages à très faibles ressources sont donc majoritaires.

La paupérisation des occupants du parc social est perceptible au travers du poids plus important des ménages à très faibles ressources parmi les emménagés récents par rapport à l'ensemble des occupants, et ce, à toutes les échelles.

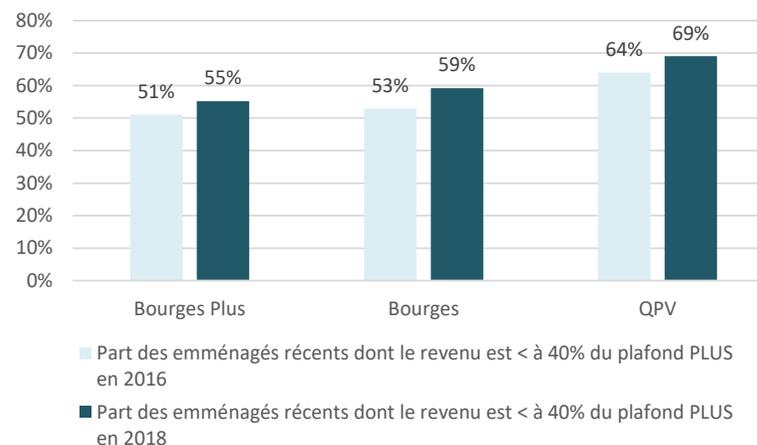
Ainsi, sur Bourges Plus, plus d'un ménage sur 2 ayant emménagé récemment dans le parc social a des ressources inférieures à 40% du plafond de logement social classique, un taux qui grimpe à près de 70% en QPV.

Si déjà en 2016, la tendance était à une plus forte précarité parmi les emménagés récents, la tendance s'est renforcée en 2018. Un constat partagé par les bailleurs sociaux du territoire qui font état d'une certaine spécialisation dans l'occupation vers des ménages très précaires.

Profil comparé des occupants du parc social en 2018

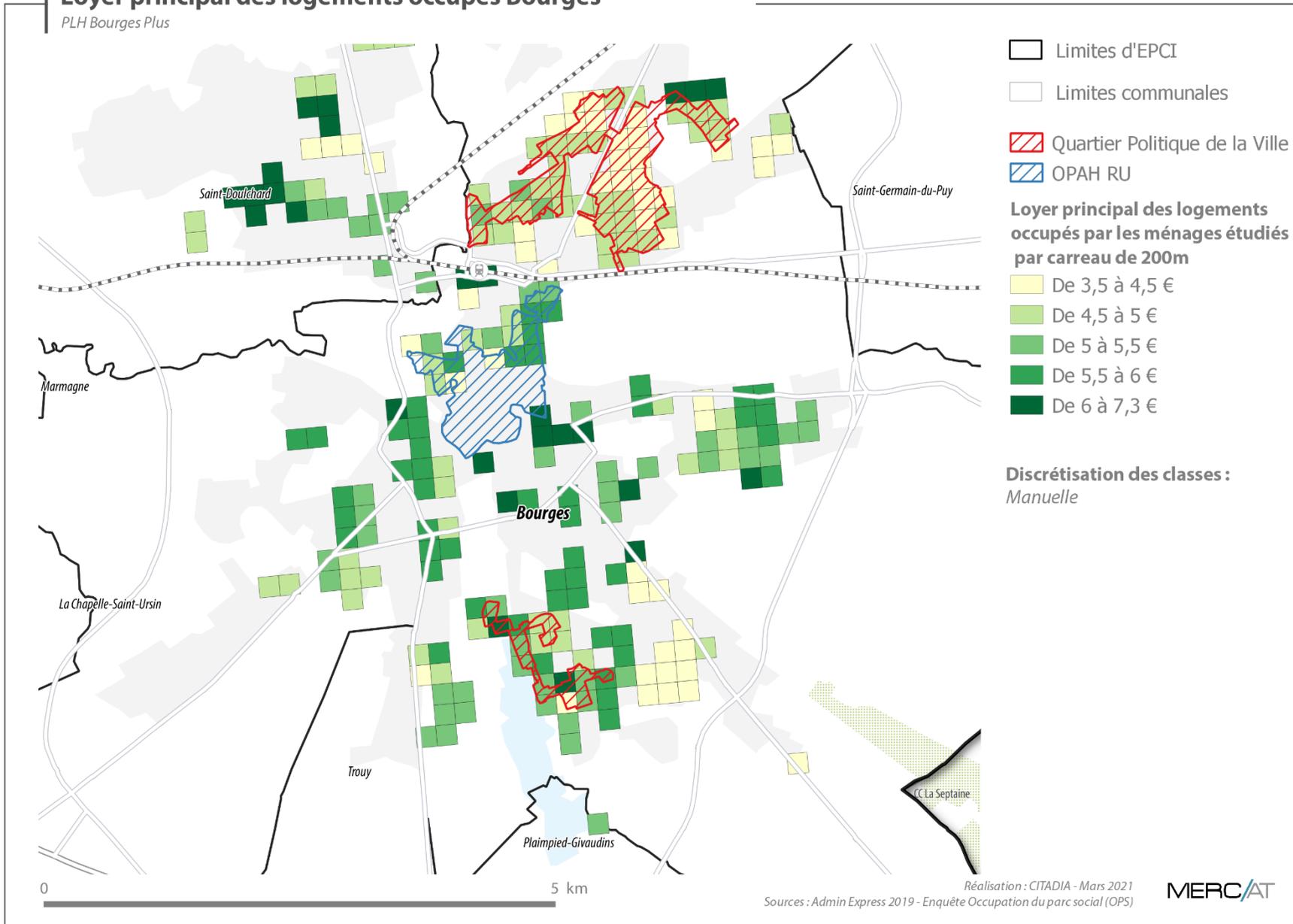


Evolution des conditions de ressources des emménagés récents



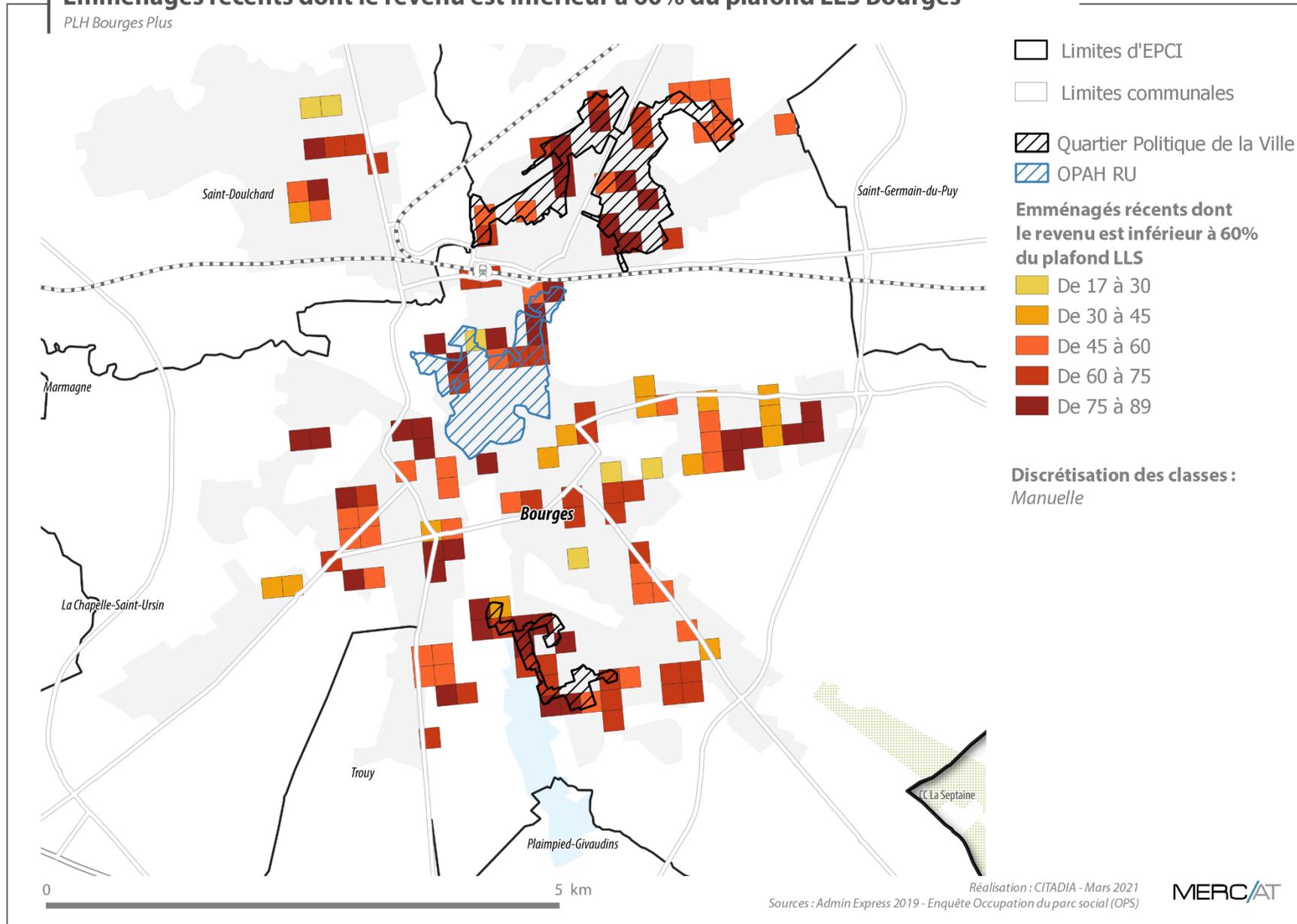
Loyer principal des logements occupés Bourges

PLH Bourges Plus



Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 60% du plafond LLS Bourges

PLH Bourges Plus

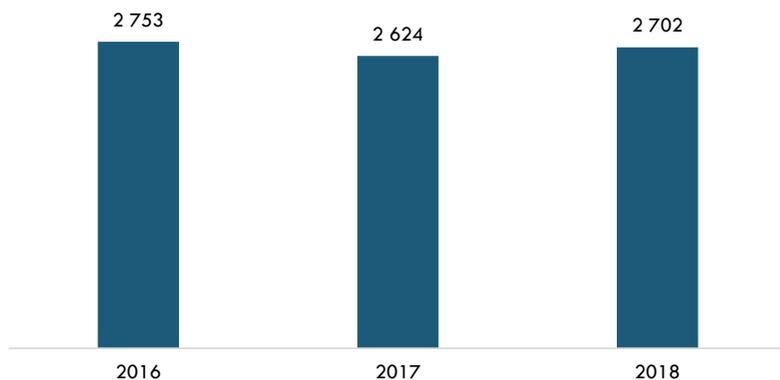


Une faible pression sur le parc social

Les données issues du Système National d'Enregistrement (SNE) permettent de connaître le profil des demandeurs.

Entre 2016 et 2018, le volume de demandeurs est resté relativement stable, autour de 2 700 demandes. Parmi elles, près de la moitié (45 %) sont des demandes de mutation. En 2018, 1 376 logements ont été attribués, soit un indice de pression de **1,95 demande par attribution**. Bourges concentre 87% des demandes et 85% des attributions du territoire.

Evolution des volumes de demandes de logement social - CA Bourges Plus - Source : SNE 2018

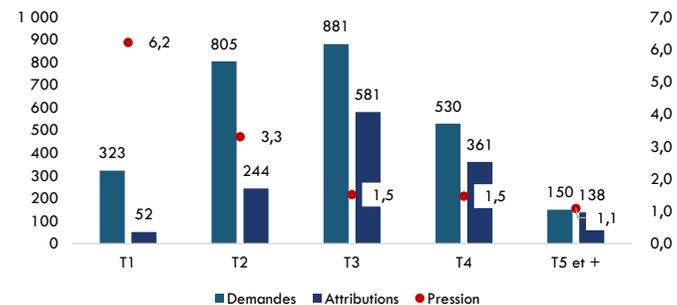


	Demandes en fin de période	Attributions	Pression
CA Bourges Plus	2 689	1 376	1,95
Dont Bourges	2 331	1 166	2

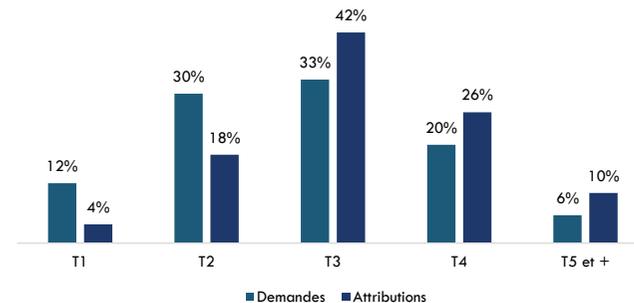
Source: SNE 2018

La pression est forte sur les petites typologies (T1-T2), c'est aussi sur ces typologies que les capacités d'attributions sont moindres en lien avec le profil du parc. Les T3 constituent une typologie très demandée (près de 900 demandes) mais moins tendue (près de 600 attributions). Les T3 servent en partie à répondre aux demandes en petits logements ; les demandeurs de T1-T2 se voient parfois attribuer un T3.

Indice de pression sur le parc social selon la typologie - CA Bourges Plus - Source : SNE 2018



Poids des demandes et des attributions par typologie - Source : SNE 2018

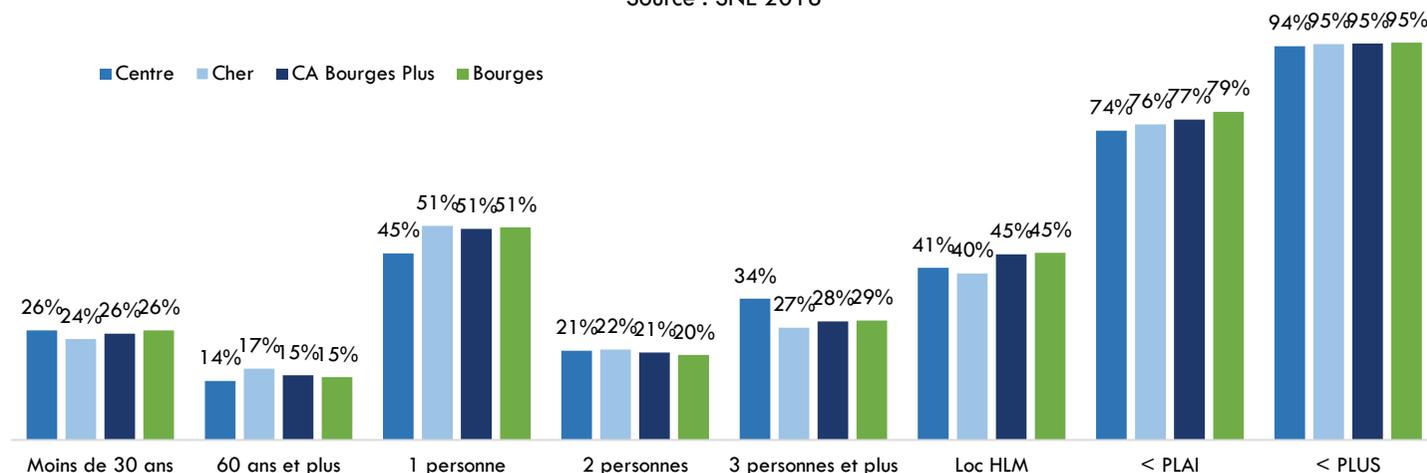


Les profils de ménages demandeurs du territoire sont similaires aux échelles de comparaison en termes d'âge et de composition familiale. A noter que plus de la moitié des demandes de logement social sont faites par des ménages unipersonnels.

A l'échelle de Bourges Plus, il y a une surreprésentation des demandes de mutations (ménages déjà locataires du parc social) et des ménages aux très faibles ressources (inférieures aux plafonds du PLAI).

Profil des demandeurs en 2018

Source : SNE 2018



Plafonds de ressources HLM

PLAI		
Type de ménage	Revenu annuel	Soit en € /mois
Catégorie 1	11 478€	957€
Catégorie 2	16 723€	1 394€
Catégorie 3	20 110€	1 676€
Catégorie 4	22 376€	1 865€
Catégorie 5	26 180€	2 182€
Catégorie 6	29 505€	2 459€

PLUS		
Type de ménage	Revenu annuel	Soit en € /mois
Catégorie 1	20 870€	1 739€
Catégorie 2	27 870€	2 322€
Catégorie 3	33 516€	2 793€
Catégorie 4	40 462€	3 372€
Catégorie 5	47 599€	3 967€
Catégorie 6	53 644€	4 470€

Rappel des plafonds de ressources au 1^{er} janvier 2020

Cat. 1 : Personne seule

Cat.2 : Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap

Cat. 3 : Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap

Cat. 4 : Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap

Cat. 5 : Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap

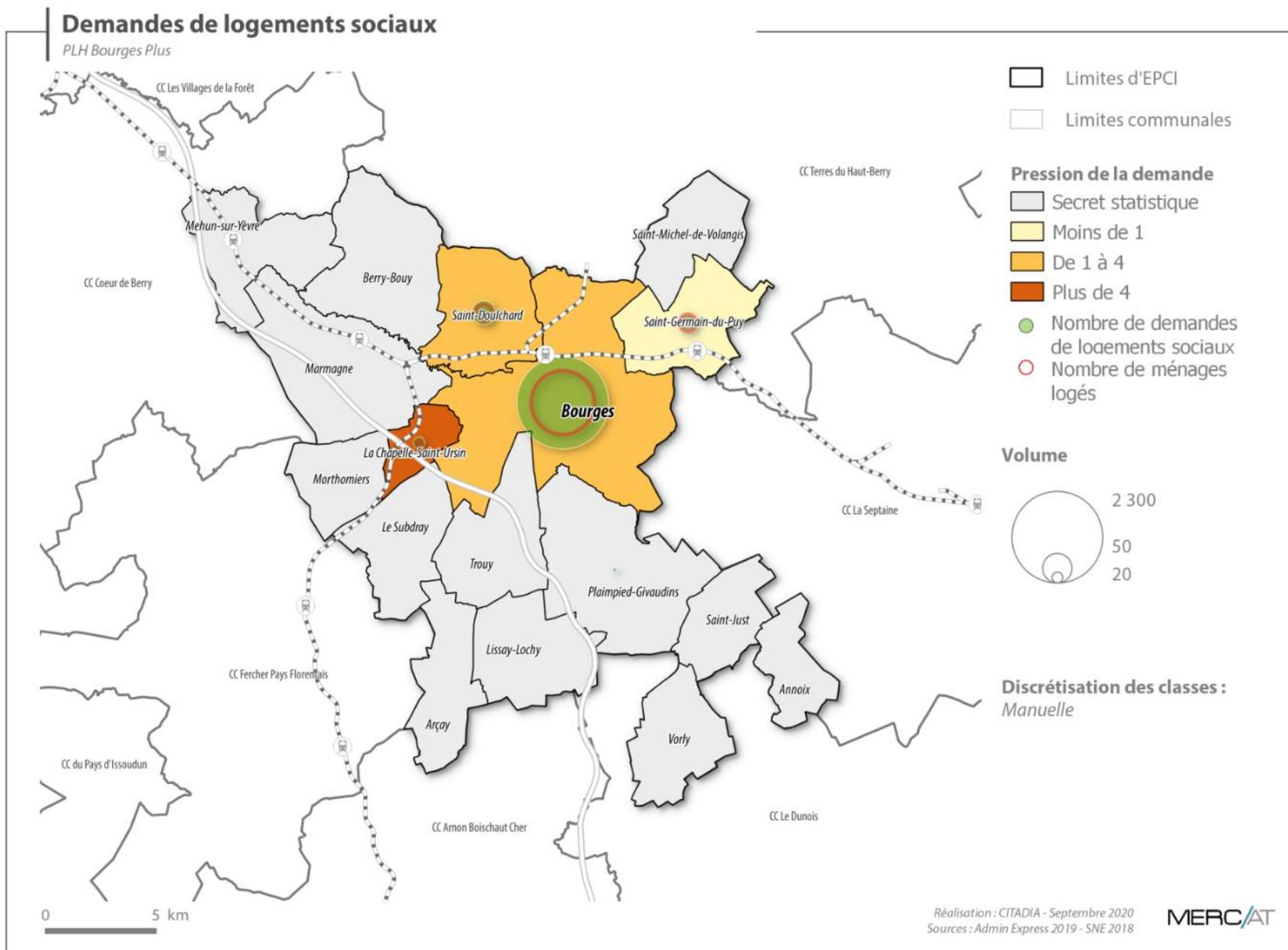
Cat.6 : Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. dont au moins une est en situation de handicap

4 communes reçoivent suffisamment de demandes de logements sociaux pour que les résultats ne soient pas soumis au secret statistique. La demande se concentre sur Bourges (plus de 2300 demandes), suivie par Saint-Doulchard (182 demandes) et Saint-Germain-du-Puy.

La Chapelle-Saint-Ursin a fait l'objet de 46 demandes ; parallèlement 10 ont été attribuées. Ainsi, malgré des volumes plus faibles, la commune est celle où la tension sur l'offre est la plus forte.

A l'inverse, la commune de Saint-Germain-du-Puy compte autant de demandes que d'attributions.

Enfin, sur l'ensemble des autres communes de l'agglomération, 28 demandes de logements sociaux ont été effectuées, pour 24 attributions au cours de la même année.



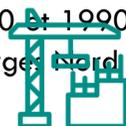
11 702 logements sociaux conventionnés (RPLS 2019)

24% des résidences principales du territoire (RPLS 2019 / INSEE 2017)



85% des logements sociaux sont collectifs

51% des logements sociaux ont été construits entre 1970 et 1990 (en lien avec le développement de Bourges Nord et du Val d'Auron)



La moitié des logements sociaux du territoire se trouvent dans un quartier prioritaire de la Politique de la Ville



795 logements sociaux sont proposés à la location mais vacants (8%) et **1 090 sont vides** (avant travaux ou démolition).

1,95 demande par attribution d'un logement social

77% des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI

Constats

- Un parc social concentré sur Bourges et plus particulièrement au sein des quartiers prioritaires
- Des logements sociaux construits en majorité avant les années 2000, sous la forme d'immeubles collectifs
- Un taux de vacance commerciale élevé, couplé à un stock important de logements vides en vue des démolitions à venir
- Un développement plus récent hors de Bourges et sous la forme de logements individuels
- Une tendance à la précarisation des occupants parmi les emménagés récents
- Une politique d'attributions récemment mise en place
- Une faible pression de la demande, mais des besoins non satisfaits en petits logements.

Enjeux

- Face à l'important renouvellement urbain en cours sur Bourges Nord**, définir une programmation qui réponde aux besoins
- Face à la complexité des interventions**, renforcer l'animation d'un travail partenarial
- Face au phénomène de concentration de l'offre sociale sur certains secteurs, et des situations de précarité**, renforcer le développement de l'offre à bas loyer hors quartiers prioritaires et sur les communes structurées

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



**Des marchés immobiliers et fonciers
aux dynamiques contrastées**

4

Le marché des terrains à bâtir et des lotissements

Un tassement des ventes de terrains, une forte concentration de l'offre à Bourges et sa périphérie

À l'échelle de la CA Bourges Plus, les données DV3F indiquent une moyenne de 126 ventes de terrains à bâtir par an entre 2010 – 2018. Sur cette période, le volume de transactions diminue progressivement, en lien avec une plus grande rareté de l'offre de terrains à bâtir, pointée par les professionnels de l'immobilier, y compris sur des secteurs aux franges de l'Agglomération.

Le marché du terrain à bâtir est largement concentré à Bourges où 36 % des ventes de terrains ont eu lieu et sur le pôle aggloméré qui regroupe la moitié des ventes sur la période 2010-2018.

Des surfaces de terrains à bâtir plutôt importantes

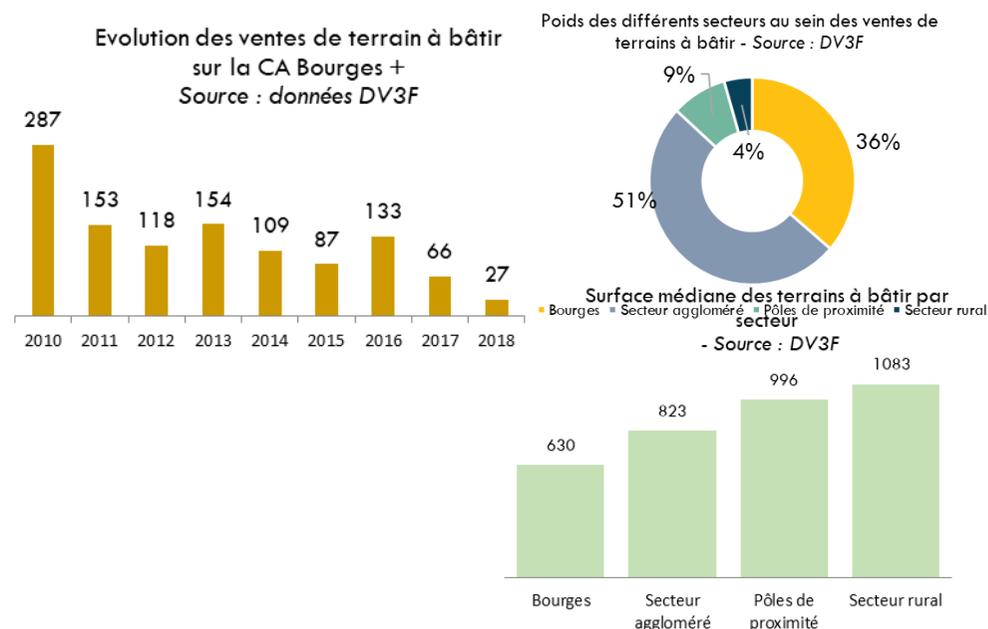
La surface des terrains à bâtir augmente significativement selon l'éloignement à Bourges (surface médiane des terrains vendus : + 31 % en secteur aggloméré, + 58 % dans les pôles de proximité, + 72 % en secteur rural).

Bien que les professionnels de l'immobilier fassent état d'une diminution progressive de la taille des parcelles vendues, l'agglomération, y compris sur sa partie agglomérée, regroupe des terrains d'une surface plutôt importante (630 m² à Bourges, 823 m² sur les communes de première couronne). L'offre actuelle à Bourges s'organise davantage au sein de lotissements, pour des parcelles d'une surface allant de 400 à 950 m².

Cinq lotissements sont par ailleurs en cours de commercialisation sur les communes de première couronne (Saint-Doulchard, la Chapelle-Saint-Ursin, Plaimpied-Givaudins) et du secteur rural (St-Michel-de-Volangis, Morthomiers), et regroupent des parcelles de 500 à 800 m².

L'offre en terrains diffus se localise globalement sur les pôles de proximité ou les communes rurales, et se compose de parcelles de taille moyenne (600 et 900 m²).

Quelques terrains de plus grande taille (1000 à 2000 m²) sont également à la vente, néanmoins, ce type d'offre se raréfie selon les professionnels de l'immobilier, en raison de la raréfaction du foncier, mais également d'une préférence des acquéreurs pour des parcelles de plus petite taille.



Des écarts de prix importants sur le prix du foncier, conduisant à des phénomènes de report

L'Agglomération de Bourges Plus présente les prix de ventes en terrain à bâtir les plus chers du département, soit un niveau médian de 61 €/m².

Le prix médian accuse une baisse sur les trois dernières années (2016-2018) selon les données DV3F. Néanmoins, cette baisse est relativisée par les professionnels qui pointent une augmentation générale des prix des terrains depuis 10 ans.

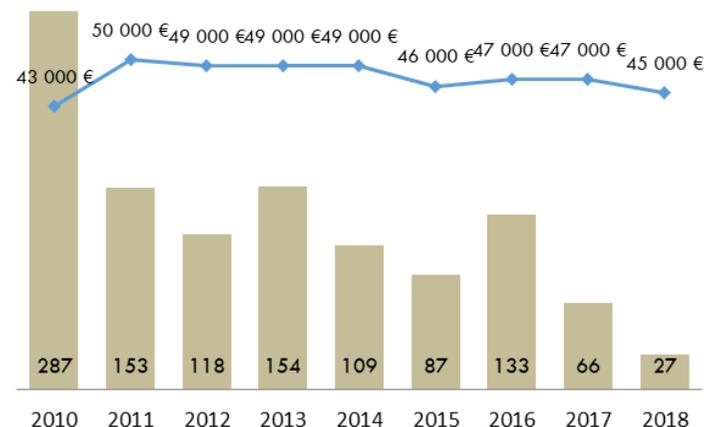
Bourges présente un niveau de prix au m² supérieur à celui de l'Agglomération : 68 €/m², et un peu plus valorisé également que les terrains vendus sur les communes agglomérées (62 €/m² selon DVF, 55 €/m² selon les professionnels du secteur). Toutefois, compte-tenu de la taille supérieure des parcelles en première couronne de Bourges, le coût global d'un terrain est plus élevé en secteur aggloméré qu'à Bourges.

Ainsi, le coût médian d'une maison de constructeur neuve de 100 m² en lotissement est relativement similaire, soit autour de 185 000 €, pour un terrain de 650 m² à Bourges, contre 180 000 € en secteur aggloméré, avec un terrain de 700 m².

Evolution du prix et de la surface des terrains à bâtir sur la CA Bourges Plus
Source : Données DV3F



Prix médian des terrains à bâtir (€) et volumes de transactions sur la CA Bourges +
Source : DV3F

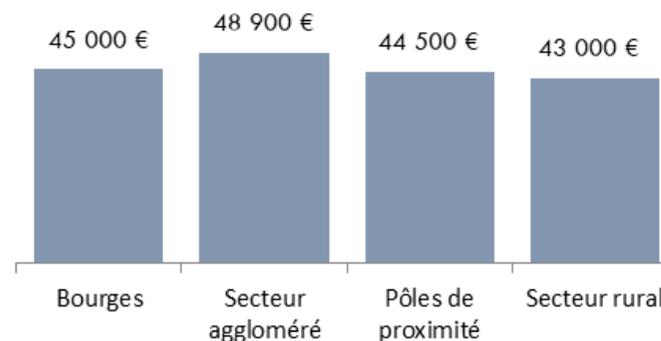


Le coût des terrains est nettement plus accessible au sein des pôles de proximité (prix médian 48 €/m²), et particulièrement au sein des petites polarités plus excentrées, à l'instar de Mehun-sur-Yèvre, où les professionnels de l'habitat indiquent que les terrains à bâtir se vendent entre 35 et 38 €/m². Le prix d'une maison neuve en lotissement de 100 m² avec un terrain de 750 m² se situe entre 150 000 et 170 000 €, selon les communes.

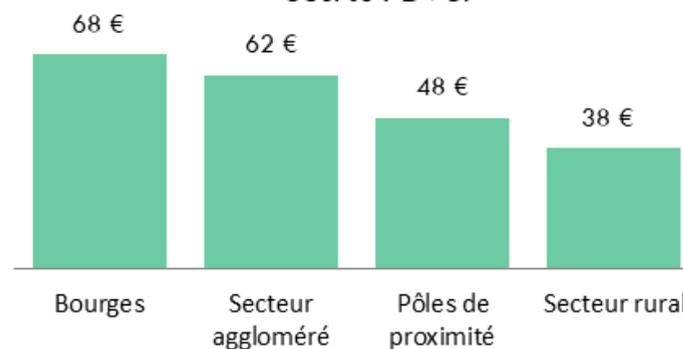
Enfin, le foncier au sein des communes rurales est le moins valorisé de tous les secteurs, avec un prix médian pour les terrains vendus situé à 38 €/m². Il est constaté au sein de ces communes un écart de prix important entre les terrains viabilisés en lotissements (environ 50 €/m²) et les terrains libres, de plus grande superficie, mais souvent non viabilisés (30 à 40 €/m²).

Le faible coût du foncier induit est contrebalancé par une plus grande surface des parcelles des maisons en lotissements autour de 900 m², ainsi l'enveloppe d'achat se situe autour de 155 000 – 170 000 €.

Prix médians des terrains à bâtir par secteur
- Source : DV3F



Prix médians des terrains à bâtir par secteur (€/m²)
- Source : DV3F



Un marché de l'accession orienté sur la maison individuelle

Le marché immobilier de l'Agglomération de Bourges Plus est essentiellement porté par le segment de l'immobilier ancien.

Compte-tenu du déclassé du dispositif Pinel de la commune, qui n'est plus éligible au dispositif de défiscalisation, l'offre en promotion est actuellement très rare sur le marché immobilier local.

Si le marché des terrains à bâtir et des lotissements est plutôt dynamique au sein des secteurs périurbains, les professionnels de l'immobilier font également état d'un attrait fort pour les biens anciens, qui représentent par ailleurs la grande majorité de l'offre.

Les professionnels de l'immobilier font état d'un **marché dynamique** sur l'ensemble des secteurs de l'agglomération, à l'exception des communes rurales, qui sont moins recherchées par les acquéreurs. Les biens mis en vente au prix du marché trouvent un acquéreur en un mois sur le secteur aggloméré, la demande excédant l'offre disponible.

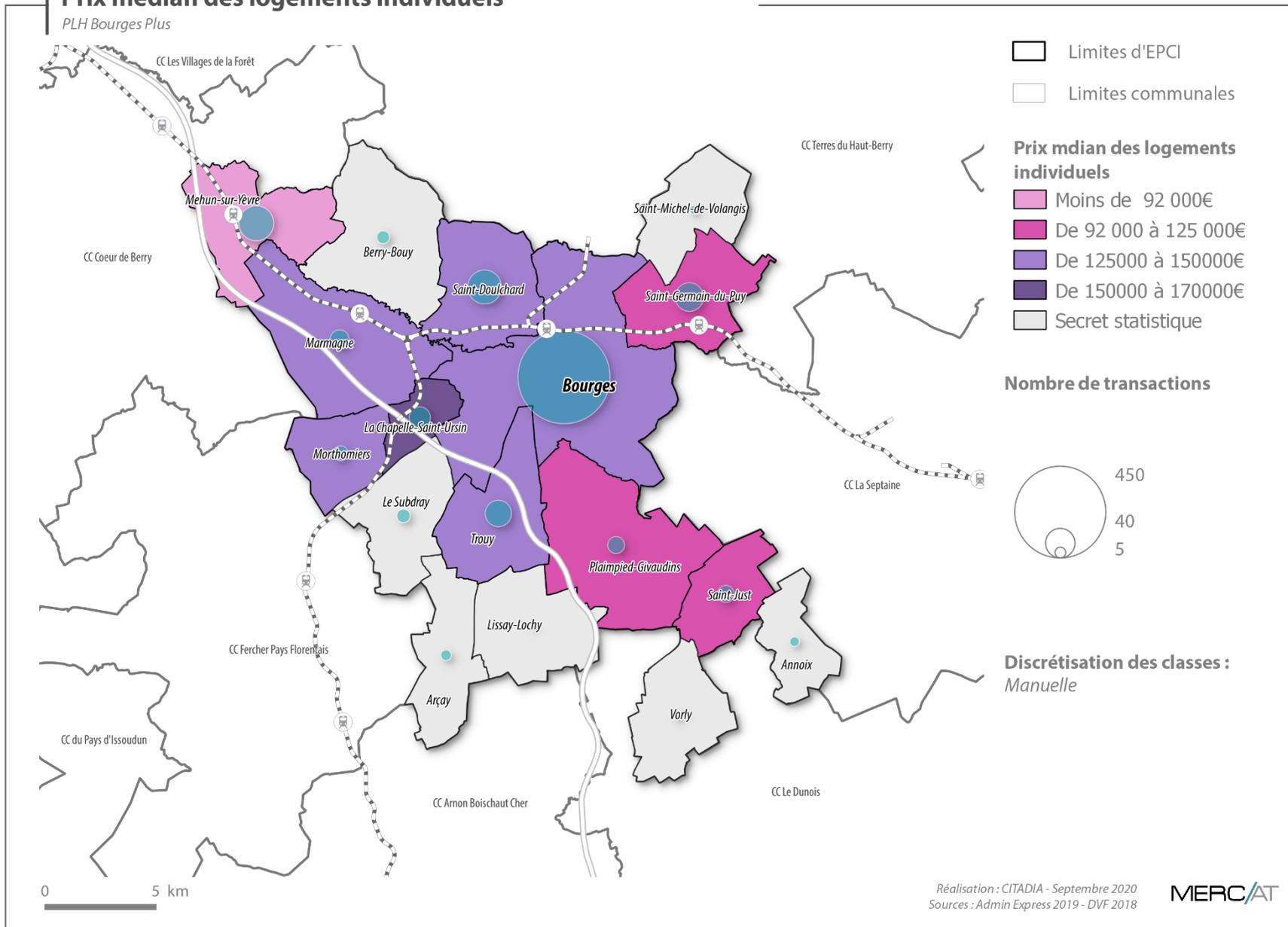
S'il est constaté un phénomène de report sur les communes de première couronne de Bourges, les polarités de l'ouest du territoire captent également des ménages originaires des communes extérieures à l'intercommunalité (Vierzon).

L'ensemble de l'agglomération accueille également une population issue de l'extérieur du département, notamment de région parisienne.

Le marché du collectif est concentré sur la commune de Bourges, pour des niveaux de prix situés entre 900 et 1600 €/m² selon les secteurs. Si ce segment se commercialise bien sur les petites typologies, compte-tenu de la forte présence sur la commune d'investisseurs locatifs, **les appartements familiaux sont davantage concurrencés par l'offre en individuel, à Bourges ou sur les communes périphériques.**

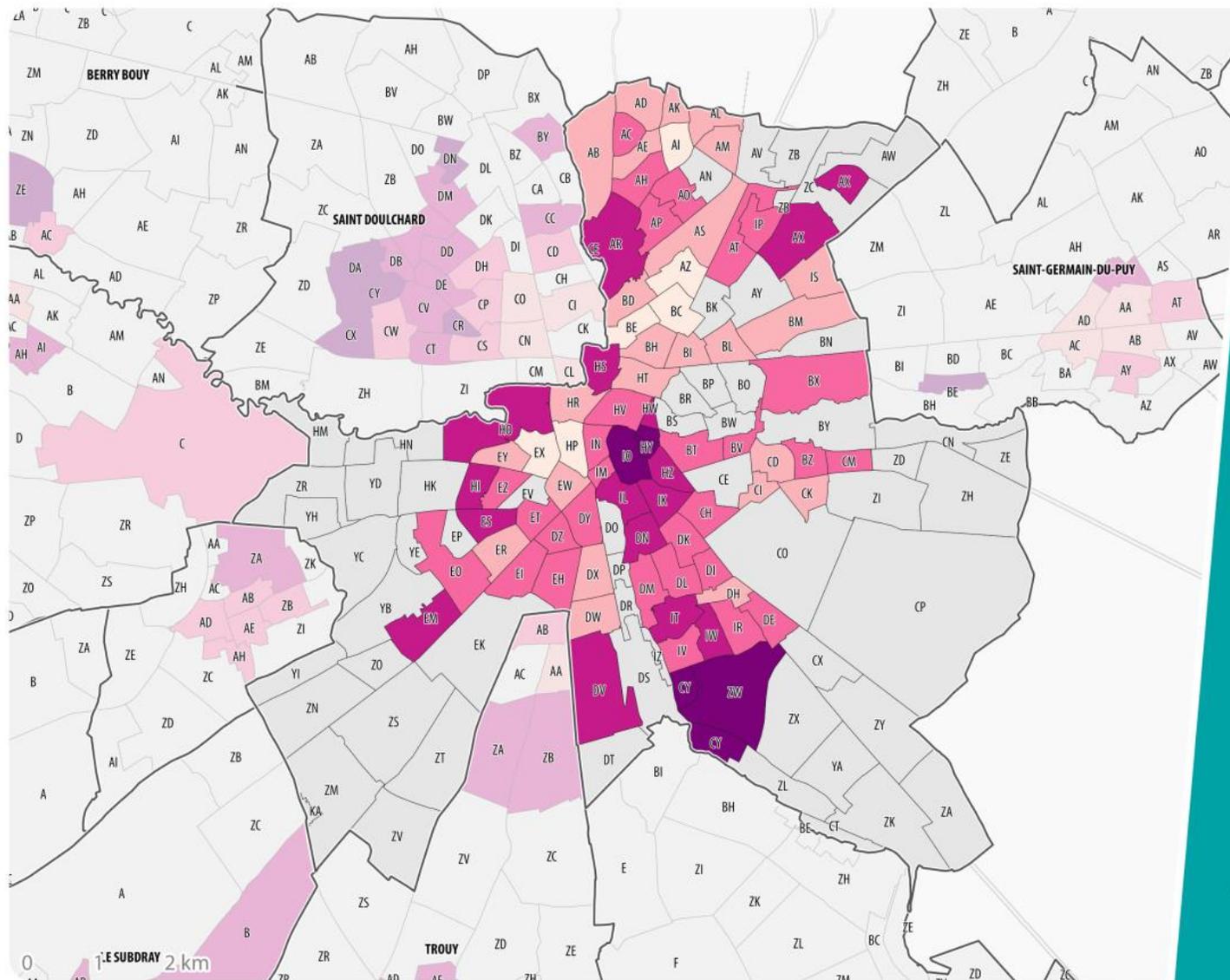
Prix médian des logements individuels

PLH Bourges Plus



Prix médian des transactions concernant des maisons : BOURGES

PLH de Bourges Plus



Prix médian entre 2010 et 2018

- De 57300 à 100000€
- De 100000 à 125000€
- De 125000 à 150000€
- De 150000 à 200000€
- De 200000 à 260000€
- Pas de données

Réalisation : CITADIA - Novembre 2020
Sources : Admin Express 2020 ; Fichiers Fonciers 2018

MERCAT

a. Bourges, un marché dynamique et hétéroclite

Un marché dynamique sur tous types de biens

Le marché immobilier de la commune pôle est **dynamique, et plutôt en tension sur des biens de qualité**, au regard de la demande supérieure à l'offre selon les professionnels de l'immobilier, portée par une clientèle plutôt endogène pour la propriété-occupante, et davantage originaire de l'extérieur de l'agglomération pour les investisseurs. Compte-tenu de la rareté de l'offre neuve, la grande majorité des acquéreurs recherchent un bien ancien.

Les professionnels de l'immobilier font état d'un fort attrait des acquéreurs en propriété-occupante pour des biens rénovés, lesquels se vendent généralement au prix affiché, sans négociation. En ce qui concerne les biens nécessitant des travaux de rénovation, les délais de vente sont plus longs et biens se négocient jusqu'à 10 000 € en dessous du prix initial. Les agents immobiliers soulignent par ailleurs le **manque de petites maisons (60-80 m²) de plain-pied, pour répondre à la demande du public senior**. Ce type de biens est vendu aux alentours de 100 000 à 120 000 €, mais correspond à des logements anciens, déjà occupés par des personnes âgées, nécessitant des travaux de rénovation.

À l'inverse, les investisseurs ciblent tout type de biens (appartement, immeuble, maison, terrain), et notamment des immeubles à bas coût, à rénover entièrement, divisibles en petits appartements, afin de maximiser la rentabilité de l'opération.

Ce type d'acheteurs présente un profil et un budget hétéroclites ; les investisseurs locaux se tournent ainsi vers des petits appartements, pour un budget de 50 000 à 100 000 €, leur permettant d'acquérir un bien sans travaux, et de bénéficier d'une rentabilité immédiate.

Au regard du dynamisme du marché de la location à Bourges, et des prix de l'immobilier qui demeurent accessibles, la commune attire également des investisseurs venus de l'extérieur, notamment de région parisienne, qui disposent d'un budget plus élevé (jusqu'à 250 000 €). Compte-tenu de l'état des biens, les investisseurs peuvent obtenir une négociation importante du prix de vente (jusqu'à 30 000 €).

Les résidences à destination des seniors, qui, selon les professionnels, sont encore rares à Bourges, connaissent un très fort succès auprès des investisseurs, et les appartements se vendent rapidement en VEFA. La forte demande pour ce type d'offre, et les prix en location élevés pratiqués, offrent en effet une rentabilité très attractive aux investisseurs. L'unique résidence sénior neuve actuellement en commercialisation affiche des prix de plus de 4 000 €/m².

Un secteur sud valorisé, un très faible attrait des secteurs nord de Bourges

Les acquéreurs en propriété-occupante à Bourges présentent un profil et des budgets hétéroclites. Les professionnels soulignent les difficultés d'accession pour les primo-accédants, dont le budget maximum se situe aux alentours de 200 000 €, sur le segment de l'individuel à Bourges. Selon les agents immobiliers, cette population peut se reporter sur le marché du collectif, qui se vend aux alentours de 1 200 €/m² pour un T3, en ciblant les biens avec terrasse et ascenseur. Certains secteurs de Bourges, où les prix du segment individuel sont plus accessibles financièrement, sont également recherchés par les primo-accédants (certains quartiers proches de l'aéroport, Vauvert, Danjons où les maisons se vendent entre 150 000 et 180 000 €).

Le secteur nord de la ville souffre toujours d'une image négative auprès des acquéreurs, en raison de la concentration d'habitat collectif, et de la présence d'une population défavorisée. Aussi, bien que les prix dans ces quartiers soient nettement moins élevés (entre 100 000 et 125 000 € pour une maison de 100 m², moins de 100 000 € pour une petite maison), les primo-accédants font davantage le choix de s'éloigner de Bourges, jusqu'en 2^{ème} couronne (Mehun-sur-Yèvre, Saint-Florent-sur-Cher), que de s'installer dans le secteur nord.

L'hypercentre et les quartiers avoisinants demeurent les secteurs les plus recherchés, et connaissent la plus forte tension sur le marché ; des jeunes familles (30-40 ans), dotés d'un budget de 280 000 €, peinent à trouver une maison sur le centre-ville élargi.

Les quelques programmes neufs à Bourges se développent sur les secteurs centraux, et se vendent à des prix nettement plus élevés que le marché de la revente. Compte-tenu du fort attrait des logements neufs dans le centre ancien, ce type de programmes trouve une clientèle, selon les agents immobiliers.

b. Le secteur aggloméré : une forte attractivité conduisant à des prix proches de ceux de Bourges

Une forte attractivité de la première couronne de Bourges, conduisant à des niveaux de prix élevés

Les communes du secteur aggloméré font l'objet d'un fort engouement de la part des acquéreurs comme des ménages locataires, qui recherchent la proximité de Bourges, et une bonne desserte routière vers la polarité. Les professionnels de l'immobilier soulignent une concurrence entre les quartiers périphériques de Bourges et les communes du secteur aggloméré, au regard du coût nettement moins élevé des impôts locaux sur les communes de première couronne, qui constitue un facteur important dans le choix des acquéreurs.

Le dynamisme du marché immobilier conduit à des délais de ventes rapides, et à des niveaux de prix similaires à ceux de Bourges, particulièrement sur les communes de Saint-Doulchard ou la Chapelle-Saint-Ursin, qui disposent d'une très bonne notoriété résidentielle. Les maisons anciennes, d'une superficie de 100 m² sont vendues entre 150 000 et 200 000 €, et peuvent atteindre un prix de 300 000 € dans certains quartiers, tel que le secteur environnant l'hôpital privé Guillaume de Varye, à Saint-Doulchard.

Des niveaux de prix limitant les capacités d'accession des classes moyennes

Ces niveaux de prix élevés contraignent fortement les capacités d'accession des classes moyennes, notamment les primo-accédants originaires de ces communes et souhaitant y rester.

Aussi, selon les professionnels de l'immobilier, le profil des acquéreurs sur la périphérie proche de Bourges correspond aux catégories socioprofessionnelles supérieures. Seuls les primo-accédants disposant d'un budget plus élevé (180 000 à 190 000 €) parviennent à accéder à la propriété sur les communes jouxtant Bourges. Ces derniers se tournent vers les pavillons neufs en lotissement, avec des petits terrains, qui sont très demandés et se vendent rapidement.

Selon les professionnels de l'habitat, quelques maisons nécessitant d'importants travaux de rénovation existent sur le marché et se vendent moins de 100 000 €, pour un coût de travaux pouvant atteindre un tiers du prix d'achat. Cette catégorie

de biens trouve également preneur, auprès de jeunes primo-accédants, qui mobilisent les différentes aides locales et nationales à la rénovation, pour remettre en état le bien et accéder à la propriété.

Une rareté de l'offre adaptée au public senior

À l'instar du marché immobilier de Bourges, les maisons de plain-pied constituent une offre rare et très recherchée, notamment par la population sénior, qui peine à trouver sur le secteur des biens adaptés à ses besoins. Localement, les seniors résident souvent dans des maisons des années 1970, organisées sur plusieurs niveaux. Ils se heurtent également à des difficultés pour accéder à un logement plus adapté, ou à réaliser des travaux d'autonomie dans leur propre bien. Cette population se trouve en effet dans l'incapacité de contracter un prêt relai, pour acquérir un logement de plain-pied, et n'a pas nécessairement les connaissances des aides existantes leur permettant d'améliorer l'accessibilité de leur logement.

c. Les pôles de proximité : des secteurs attractifs pour les acquéreurs au budget moyen

Un marché plus accessible financièrement sur les pôles les plus éloignés de Bourges.

Selon les professionnels de l'immobilier, les pôles de proximité du territoire de Bourges Plus constituent des secteurs attractifs, pour la présence d'équipements et de commodités, l'environnement naturel, sans les contraintes des secteurs plus urbanisés (taxes foncière élevées).

Le marché immobilier sur ces communes, dans le neuf en lotissement, comme dans l'ancien, est par ailleurs financièrement plus accessible qu'au sein du secteur aggloméré, et permet à une population au budget moyen d'accéder à une maison. Aussi les acquéreurs au sein des pôles de proximité ont un profil varié ; primo-accédants, secundo-accédants actifs ou retraités. Ils sont notamment originaires de Bourges, de Vierzon, ou des grandes agglomérations (notamment parisienne).

Les investisseurs sont également présents sur ces communes, en raison de la demande existante sur le segment du locatif. Ces derniers se positionnent sur des grandes maisons de ville, souvent divisées en appartements. Il convient toutefois de souligner les écarts de prix importants qui demeurent entre les pôles de proximité, selon l'éloignement à Bourges. Les professionnels de l'immobilier évoquent ainsi une chute des niveaux des prix d'environ 30 % au-delà de la commune de Marmagne. Les pôles de Mehun-sur-Yèvre et Berry-Bouy captent des ménages primo-accédants disposant d'un budget de 120 000 à 150 000 €, tandis que les primo-accédants à Marmagne ou à Plaimpied-Givaudins disposent d'un budget aux alentours de 180 000 €, se rapprochant du secteur aggloméré.

d. Les communes rurales: un marché restreint et moins attractif

Le manque d'équipements et d'aménités sur les communes rurales de l'agglomération conduit à rendre ce secteur le moins recherché de l'intercommunalité.

Le marché de l'accession y est par ailleurs peu étoffé, bien que quelques lotissements de pavillons neufs soient en cours de commercialisation sur certaines communes (Morthomiers, Saint-Just).

La location au sein du parc privé est relativement chère au regard de la qualité de l'offre

Un attrait de l'ancien à rénover comme des logements neufs

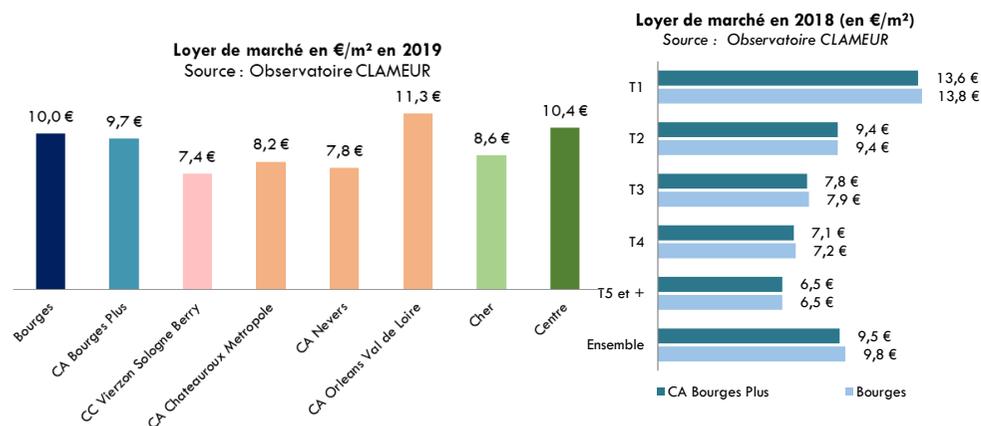
Selon les professionnels de l'immobilier, tous les types de logements se vendent au sein des pôles de proximité, dans le neuf comme dans l'ancien : elle évolue conjoncturellement entre appétence pour les pavillons neufs ou les longères anciennes.

Les professionnels de l'habitat soulignent la faiblesse de l'offre de logements en bon état sur les pôles de proximité, notamment celui de Mehun-sur-Yèvre (seuls 10 à 15 % de biens sans travaux au sein des portefeuilles des agents immobiliers locaux), dont le parc individuel est constitué de pavillon des années 1970 à 1980.

Ce type de biens est vendu entre 80 000 et 120 000 €. Aussi les acquéreurs doivent très régulièrement réaliser des travaux d'amélioration qui concernent généralement le chauffage du logement, l'installation de doubles vitrages, voire le remplacement des installations électriques, et sont conseillés sur les aides financières, notamment étatiques, qu'ils peuvent mobiliser. Les professionnels soulignent une plus forte réticence des acquéreurs en propriété-occupante pour les biens nécessitant des travaux de gros œuvre. Ces derniers correspondent à des maisons situées en premier lieu dans les hameaux des communes, et dans les bourgs pour quelques-unes. Les investisseurs sont davantage disposés à acquérir ces biens, à très bas coût, et à réaliser des travaux importants pour mettre à termes les logements à en location.

Selon les professionnels de l'immobilier, le profil des acquéreurs sur ces communes est différent de celui des pôles de proximité ; ils disposent d'un budget plus faible (100 000 à 110 000 €) et correspondent à des catégories socio-professionnelles moins aisées.

L'Agglomération de Bourges présente les niveaux de loyers les plus élevés du département, portés par Bourges, où le loyer médian atteint 10,0 €/m², contre 8,6 €/m² à l'échelle du Cher.



Le rayonnement de Bourges lui permet de capter en effet une population d'étudiants et de jeunes actifs, qui participent fortement au dynamisme du marché locatif. Les studios et les T2 correspondent aux biens les plus demandés sur la commune pôle, et se louent respectivement entre 350 et 400 €/mois, et entre 450 et 500 €/mois.

Les appartements familiaux font l'objet d'une demande moins forte, en raison de la concurrence opérée par les maisons, plus recherchées par les locataires (louées entre 700 et 750 €/mois pour une petite maison), bien que ce type d'offre soit rare. Sur le territoire, les ménages familiaux solvables se tournent rapidement vers l'accession à la propriété.

La location saisonnière, une activité qui se développe et capte des logements sur Bourges

Une activité concentrée sur le centre-ville

Les professionnels de l'immobilier signalent une certaine dynamique locative sur les communes de la périphérie de Bourges, y compris au sein des pôles de proximité, bien que l'offre en locatif soit réduite.

Les professionnels constatent une différence de profil entre les locataires du parc privé de Bourges Plus, et ceux des intercommunalités voisines, en raison du décrochage des niveaux de loyers au-delà des limites de l'Agglomération ; les premiers correspondent généralement à des actifs ayant un emploi, tandis que les seconds ont des ressources faibles, et sont dépendants des aides sociales.

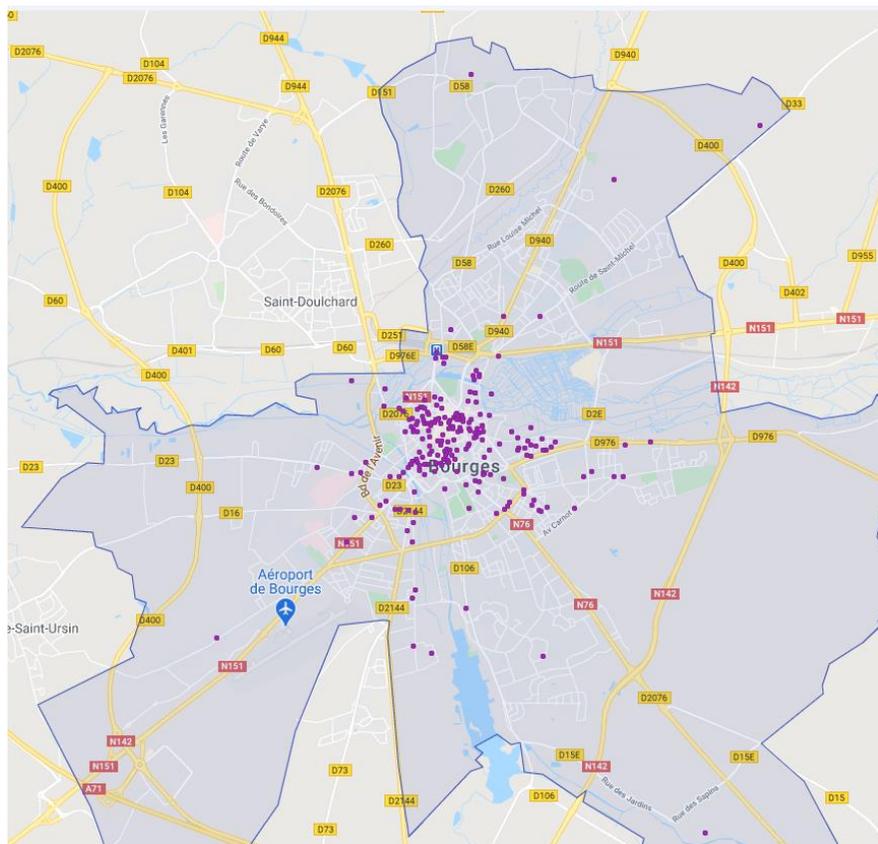
Si les loyers sur l'intercommunalité se valorisent davantage qu'au sein des agglomérations similaires de Châteauroux (8,2 €/m²) ou Nevers (7,8 €/m²), le loyer médian de la CA Bourges Plus apparaît inférieur à celui de la région Centre, et des agglomérations de plus grande envergure, telle que celle de Tours ou d'Orléans.

Au regard des revenus des ménages locaux, la grande majorité des ménages relevant des classes moyennes peut se loger dans le parc locatif privé de Bourges, qui demeure toutefois difficilement accessible aux classes modestes.

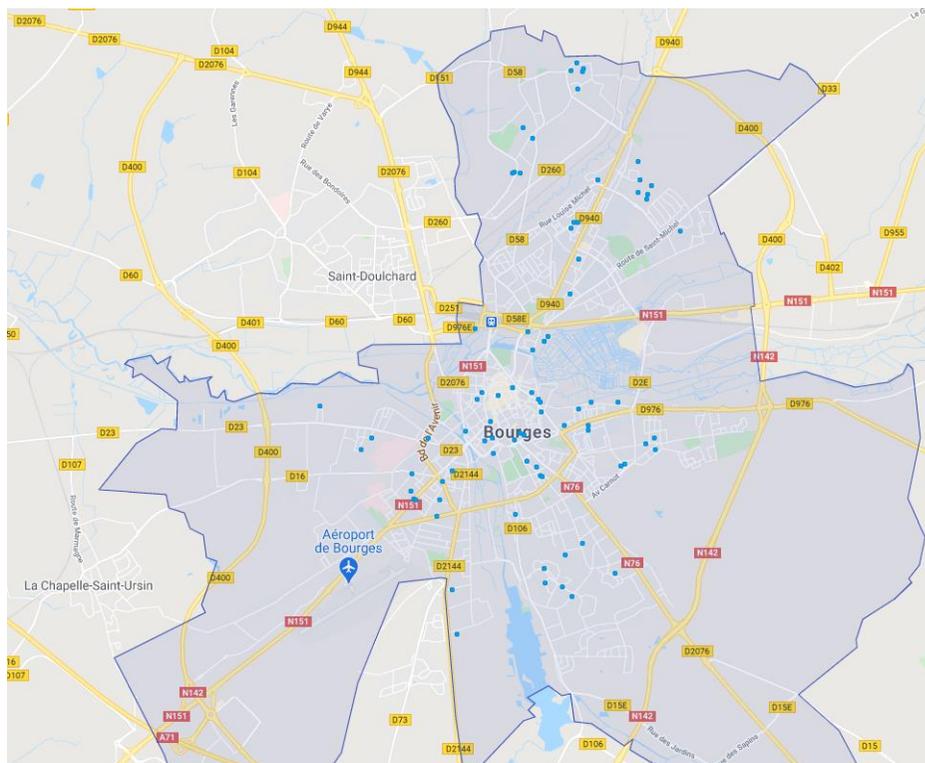
L'intervention communautaire au service de l'amélioration du parc locatif privé

Dans le cadre du PLH précédent, les dispositifs d'amélioration du parc privé ont conduit à la réalisation de 59 dossiers concernant des projets de propriétaires-bailleurs.

Selon l'observatoire AirDNA, 246 annonces actives de location meublées de courtes durées sont recensées à Bourges. Parmi elles, 76% des annonces sont des logements entiers (188 logements), concentrés sur le centre-ville (cf. carte ci-dessous).



En parallèle, 23% des annonces (57) sont des chambres chez l'habitant : l'offre est plus éparse (cela peut s'expliquer par le fait qu'il s'agit de chambre dans une maison).



Une activité en forte progression sur la période récente

Le nombre d'annonces de locations saisonnières actives augmente sensiblement depuis 2017, passant de 150 annonces fin 2017 à 291 fin 2020 (soit une croissance annuelle moyenne de 25%). À noter que le nombre d'annonces baisse de 10% sur la fin 2020, à mettre en lien avec la crise sanitaire.



Rental growth : dynamique des locations en nombre d'offres disponibles

Malgré une occupation limitée, un marché qui semble rentable

Disponible (available)	1 – 90 jours	91 – 180 jours	181 – 270 jours	271 – 365 jours
Réservé (booked)	1 – 90 jours	91 – 180 jours	181 – 270 jours	

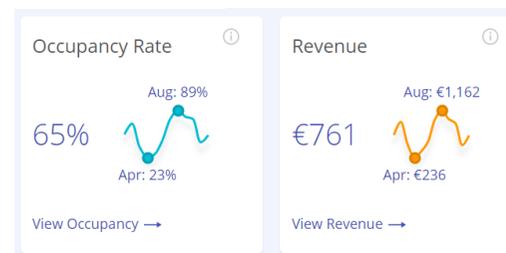
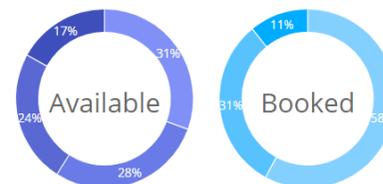
58% des locations (161 annonces) sont louées moins de 90 jours dans l'année, alors que 69% des annonces sont disponibles plus de 90 jours.

11% des locations (30 annonces) sont louées plus de la moitié de l'année. 41% des annonces (114 biens) sont disponibles plus de la moitié de l'année.

Ainsi, l'occupation des logements est limitée et nettement inférieure aux disponibilités.

Rental activity : activité de location, available : disponible, booked : réservé

Rental Activity ⓘ 41% Available Full Time



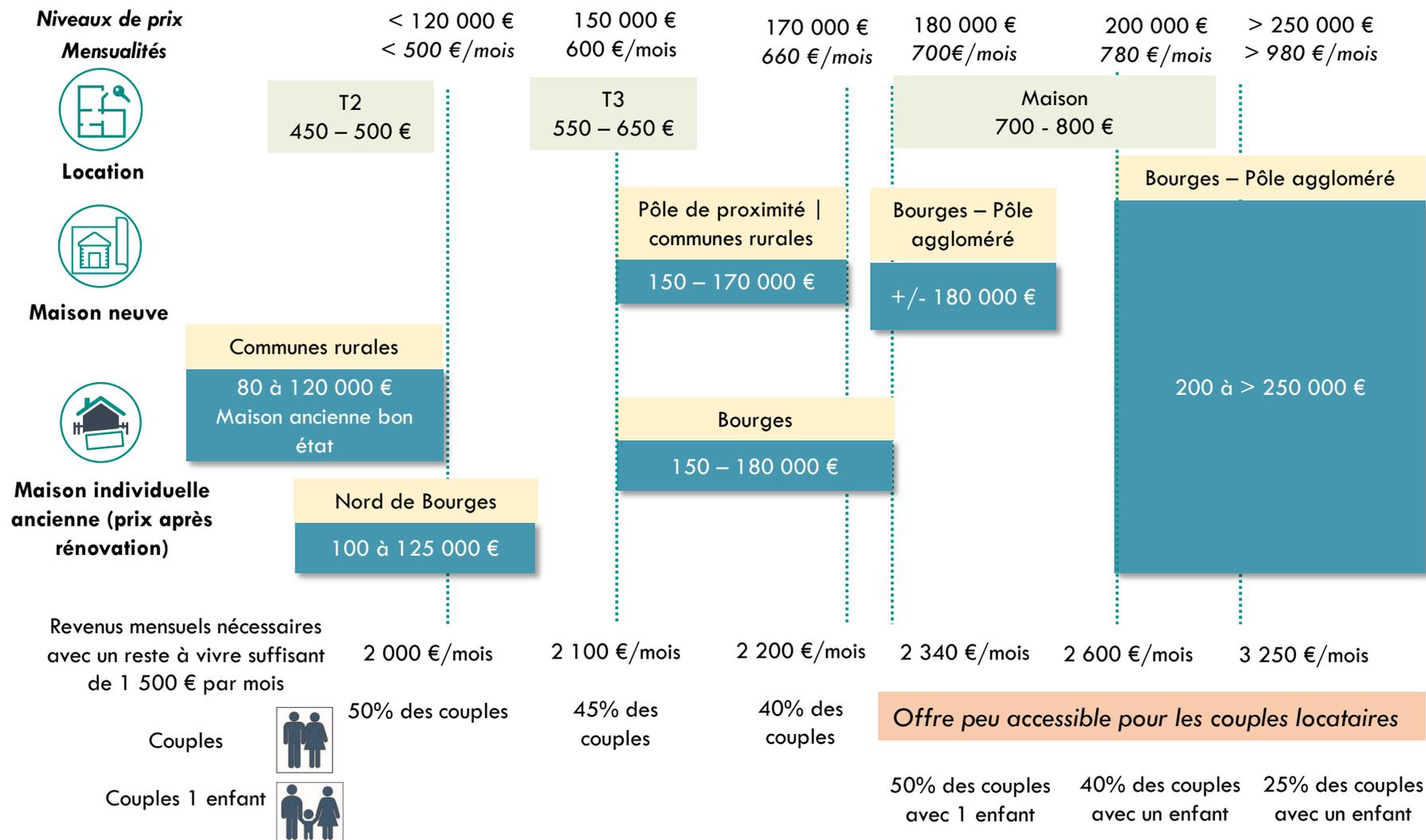
Le taux d'occupation (occupancy rate) est le nombre de jours réservés divisé par le nombre de jours disponibles à la location sur les douze derniers mois. Les propriétés n'ayant pas fait l'objet de réservation sont exclues.

Le taux d'occupation moyen des offres est de 65%, avec un pic au mois d'Août où 89% des locations sont occupées.

Le revenu médian généré par ces locations est de 761 €/mois (supérieur aux niveaux de loyers pratiqués au sein du marché locatif libre).

Le revenu mensuel médian gagné au cours des 12 derniers mois (hors taxes et frais de services).

Un marché immobilier où les différents segments se concurrencent plus qu'ils ne se complètent



Le marché de la location privée s'inscrit en concurrence avec celui de l'accession à la propriété, en ce qui concerne les appartements familiaux (T4 et plus), et la fourchette haute des T3. Les ménages issus des classes moyennes solvables privilégient en effet l'accession à la propriété, lorsque les niveaux de loyers atteignent 700 €/mois.

Cela vient confirmer le fait que le parc locatif privé répond soit à une clientèle en mobilité ne souhaitant pas accéder à la propriété, soit à une clientèle à bas niveau de revenus, pour laquelle il joue un rôle de parc social de fait.

La mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux montre un marché relativement fermé pour les ménages locataires de l'agglomération, dans la mesure où seule la moitié des locataires peut accéder au marché de l'individuel à Bourges et le secteur aggloméré.

Les couples locataires avec un enfant doivent disposer d'un revenu mensuel minimum de 2 300 €, pour parvenir à payer les mensualités liées à l'achat d'une maison de 180 000 €, correspondant à une maison de 3 chambres sur les quartiers périphériques au sud de Bourges et les communes de première couronne, ou bien une petite maison en lotissement. Aussi, ces types de biens font l'objet d'une forte demande, et se vendent rapidement.

Les pôles de proximité éloignés, comme Mehun-sur-Yèvre, offrent davantage de possibilité d'accession à la propriété ; 65 % couples avec un enfant locataires peuvent y acquérir une maison. Toutefois, dans ces secteurs, les maisons correspondent souvent à des biens anciens nécessitant des travaux, qui s'ajoutent au coût de l'acquisition, et qu'il convient de prendre en compte.

Méthodologie

La simulation de l'acquisition intègre :

- le prix d'achat,
- les frais de notaires (7,5% du prix d'achat dans l'ancien. 2,5% dans le neuf),
- des frais financiers (taux d'intérêt à 2% pour un emprunt sur 20 ans),
- avec un apport de 10% du prix d'achat,
- un taux d'endettement à 33% (maximum légal),

Constats et enjeux



755 m², la taille médiane des terrains à bâtir
(source : DVF 2018)

45 000€ leur prix médian (source : DVF 2018)

150 000 – 200 000 € le cœur de marché dans
l'individuel



900 à 1600 €/m² en collectif ancien à Bourges,
selon l'état et les secteurs



291 locations de courte durée (type Airbnb)
recensées sur Bourges fin 2020.

Le revenu médian de ces locations est de
761 €/mois

10 €/m², le coût moyen d'une location au
sein du parc privé

550 – 650 €/mois la location d'un T3

Constats

Une diminution dans la dynamique des ventes de terrains à bâtir sur la période récente, sous l'effet d'une contraction de l'offre disponible

Les produits de qualité sont attractifs et trouvent preneurs rapidement

Le marché locatif est relativement cher, et l'offre n'est pas toujours de qualité

Le marché de la location courte durée connaît une hausse rapide et régulière, captant une offre de qualité, assurant une bonne rentabilité pour les propriétaires

Un marché immobilier où les différents segments se concurrencent plus qu'ils ne se complètent

Enjeux

Face au coût que peut représenter l'offre privée,
veiller à sa qualité et à son accessibilité pour les classes moyennes du territoire

Face aux phénomènes de concurrence et au risque de saturation des marchés immobiliers, piloter la programmation de l'offre à l'échelle intercommunale

PLH PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BOURGES PLUS



Les besoins spécifiques en logement et hébergement : l'enjeu d'un territoire intégrateur

5

Une offre d'accueil suffisante pour les Gens du Voyage, mais une offre à reconfigurer et des situations de sédentarisation à accompagner

Le territoire de Bourges Plus compte 4 aires d'accueil, pour un total de 59 places, et dispose d'une aire de grand passage dédiée à l'accueil de missions. Par le biais de cette offre, le territoire **répond aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2016 - 2021** du Cher.

Toutefois, le bilan du précédent PLH a permis de relever certains dysfonctionnements lors d'entretiens avec les gestionnaires des aires d'accueil (sociétés VESTA et VAGO) :

- Des **stationnements illicites** sont constatés sur le territoire. Plus conjoncturellement, la crise sanitaire liée au Covid-19 a empêché les regroupements et conduit à des situations d'errance. La recherche de places se fait de manière coordonnée entre la Préfecture et les gestionnaires. Toutefois, en l'absence de solutions, des installations ont lieu sur des emplacements interdits, de manière plus ou moins tolérée. En été, des stationnements sauvages sont constatés, certains voyageurs quittent les aires peu confortables en cas de forte chaleur (absence d'ombre).
- Certaines aires ont perdu partiellement ou totalement leur vocation d'accueil de familles de voyageurs. En effet, elles sont concernées par des **problématiques de sédentarisation**, induisant des difficultés dans la gestion des aires.
- Un **phénomène de bi-résidence** : quelques familles disposent de terrains ou de maisons sur le territoire, elles quittent donc l'aire d'accueil en hiver.

L'aire d'accueil de Mehun-sur-Yèvre propose des équipements peu qualitatifs et peu attractifs pour les familles (blocs sanitaires collectifs, petits emplacements...), elle est donc sous-occupée.

Certaines aires d'accueil sont en revanche saturées, nécessitant ponctuellement l'ouverture de l'aire de grand passage en débord.

Les gestionnaires mettent en évidence plusieurs enjeux :

- La rénovation (pour répondre aux attentes des occupants) et le recalibrage de l'aire de Mehun-sur-Yèvre
- La réflexion sur le développement de terrains familiaux pour les familles sédentarisées. Cet enjeu fait le lien avec une action du Schéma Départemental qui vise à favoriser la sédentarisation (action 1.2).
- L'augmentation des capacités d'accueil pour éviter les situations de saturation de l'offre d'accueil.

Les aires d'accueil permanentes

Ces aires sont destinées aux Gens du voyage itinérants dont les durées de séjour dans un même lieu sont variables ; les aires de courts et moyens séjours répondent aux besoins des voyageurs réguliers (au moins 4 mois) tandis que les aires de long séjour correspondent davantage aux besoins des personnes semi-sédentarisées qui voyagent une partie de l'année (1 à 4 mois)

Les aires de grand passage (AGP) permanentes

Les aires dites « de grand passage » sont destinées à recevoir les grands groupes de 50 à 200 caravanes voyageant ensemble ou se rassemblant pour une occasion particulière familiale ou religieuse ; elles ne sont pas ouvertes en permanence mais doivent être rendues accessibles en tant que de besoin.

Localisation	Type d'équipement	Année de mise en service	Capacité (nombre d'emplacements)	Taux d'occupation moyen	Fonctionnement
St Germain du Puy	Aire d'accueil	2007	10	100% (saturée) toute l'année	Aire de sédentaires, des familles installées à l'année
	Terrains familiaux	2009	5	-	-
Saint-Doulchard	Aire d'accueil	2009	12	100% (fluctuant, mais régulièrement complète)	Accueille des voyageurs pour une durée de +/- 3 mois
Bourges	Aire d'accueil 4 vents	2009	16	1 place disponible actuellement, souvent complète	Une partie de sédentaires (4 familles, 4 places)
	Aire de Grand passage	2005	100 places		Accueil de missions Compense ponctuellement la saturation des aires d'accueil.
Mehun-sur-Yèvre	Aire d'accueil	2010	21	< 50%	Accueil ponctuel de familles de passage, un manque d'attractivité lié à la vétusté des équipements proposés

Source : enquête gestionnaires, les taux d'occupation peuvent connaître des fluctuations ponctuelles.

Parallèlement à l'offre développée sur les aires dédiées, des besoins exprimés en matière de sédentarisation (habitat adapté, terrains familiaux...). L'accompagnement des ménages dans ces démarches est assuré localement par l'association Le Relais.

La prise en compte des ménages précaires, entre hébergement et insertion

a. L'offre d'hébergement d'urgence et à destination des demandeurs d'asile

Hébergement d'urgence généraliste	Commune	Nombre de places
Cité Jean Baptiste Caillaud	BOURGES	27
ST FRANCOIS	BOURGES	23
LE RELAIS	BOURGES	54 (dont 30 abri de nuit)
		104

Hébergement d'urgence asile	Commune	Nombre de places
HUDA LE RELAIS	BOURGES / Vierzon	95
HUDA ST FRANCOIS	BOURGES	10
HUDA ADOMA	BOURGES / Vierzon	82
		187

CADA	Commune	Nombre de places
CADA Cité Jean Baptiste Caillaud	BOURGES	60
CADA SAINT FRANÇOIS	BOURGES	72
CADA ADOMA	BOURGES	57
		189

b. L'offre d'hébergement d'insertion

CHRS	Commune	Nombre de places
CHRS LE RELAIS	BOURGES	20
CHRS ST FRANCOIS	BOURGES	39
CHRS LES LUCIOLES	BOURGES	63
		122

CPH LE RELAIS (insertion asile) BOURGES **57**

L'offre d'hébergement est bien développée et diversifiée sur l'agglomération, elle permet d'accueillir des publics en détresse et de leur apporter une solution temporaire d'hébergement. Toutefois, les gestionnaires font part de difficultés à assurer la **sortie des structures d'hébergement**. Ce blocage conduit à une saturation de l'offre et à une certaine congestion à l'entrée des résidences.

Pour pallier ces difficultés, les opérateurs développent une offre de logements en insertion, avec un accompagnement plus ou moins important des ménages.

c. L'accueil en insertion, les maisons relais et pension de famille

Structure d'hébergement / insertion	Commune	Places actuelles	En projet	
Pension de famille Paul Gauguin – ADOMA	BOURGES		27	
Résidence Accueil – Espoir 18	BOURGES		9	
Pension De Famille St. François	BOURGES		15	
Pension de famille LE RELAIS (Fonds Gaidons)	BOURGES		16	
			67	
2 pensions de famille (42 places)				42
8 places de logements passerelle				8
				50

Le Relais 18 est agréé Maîtrise d'ouvrage d'insertion : la vocation de ce dispositif est de mobiliser des logements dans le centre-ville. Plusieurs bâtiments sont à l'étude (propriété privée, Ville de Bourges ou France Loire). La MOI mobilise le bail à réhabilitation dans le cadre de ces opérations. La durée du bail est définie en fonction de l'amortissement de l'opération.

Deux projets de maison de famille sont par ailleurs en développement sur le territoire

Si l'offre en logements est suffisante, elle n'est pas toujours adaptée : il y a un manque de petits logements adaptés aux personnes à faibles ressources.

Les opérateurs sont également confrontés à des demandes émanant de ménages dont les ressources dépassent légèrement le plafond PLAI et pour qui les logements PLUS sont trop onéreux.

Au-delà de la précarité financière, les structures sont confrontées à des personnes en souffrance psychique, dont l'hébergement est délicat.

La mobilisation du FSL en réponse à la précarité des ménages

La politique d'accès au logement est forte sur le département, avec des résultats probants par rapport à d'autres territoires de comparaison. Les partenariats entre

Les publics prioritaires

La liste des personnes prioritaires a été modifiée par la Loi Égalité et Citoyenneté. Les critères généraux de priorité font l'objet d'une réécriture en incluant ceux prévus par la Loi DALO et la Loi BESSON. Toutefois, toutes les personnes handicapées restent prioritaires pour l'attribution d'un logement alors qu'elles ne peuvent demander le bénéfice du DALO que si le logement est sur-occupé ou ne répond pas à tous les critères de décence.

Ainsi, les logements sont attribués dans un premier temps à des publics prioritaires ou du DALO :

- En situation de handicap,
- Mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement. Les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale sont ajoutées à cette catégorie,
- Hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Reprenant une activité après une période de chômage longue durée,
- Vivant maritalement ou liées par un PACS et justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires,
- Engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle,
- Victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme.

La Loi Égalité et Citoyenneté ajoute les catégories de personnes suivantes :

- Sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,
- Exposées à des situations d'habitat indigne,
- Ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- Dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- Menacées d'expulsion sans relogement.

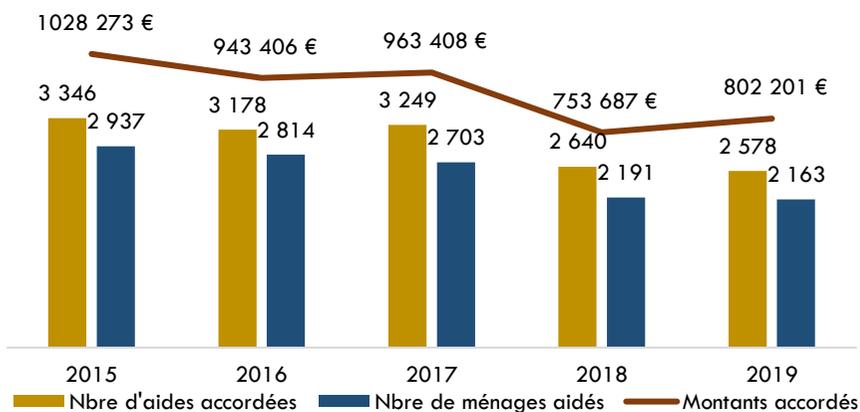
les acteurs sont de bonne qualité, accélérant la résolution des dossiers.

Le Département du Cher gère le Fonds de Solidarité pour le Logement, accordant des aides financières aux ménages qui rencontrent des difficultés à assurer le paiement de leur loyer, facture d'énergie ou d'eau.

Au total, les montants octroyés dans le cadre du fonds tendent à diminuer sur la période récente, tout comme le nombre de ménages accompagnés. Néanmoins, les données sont stables entre 2018 et 2019 : le nombre de ménages accompagnés diminue peu, et le montant des aides versées augmentent.

Bilan du FSL - Tous fonds - périmètre Bourges Plus

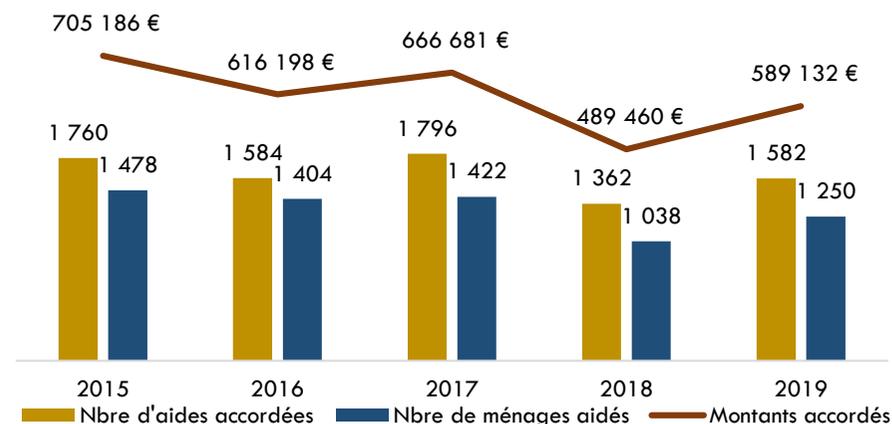
Source : Conseil Départemental du Cher



Le volet logement constitue le principal poste de financement du FSL. Sur l'ensemble de la période, il représente plus de 2/3 des aides octroyées, et au moins la moitié des ménages aidés. Par ailleurs, le poids du logement est en augmentation : il représente 73% du montant des aides en 2019 contre 52% en 2018 et 58% des ménages aidés contre 47% en 2018.

Bilan du FSL - volet logement - périmètre Bourges Plus

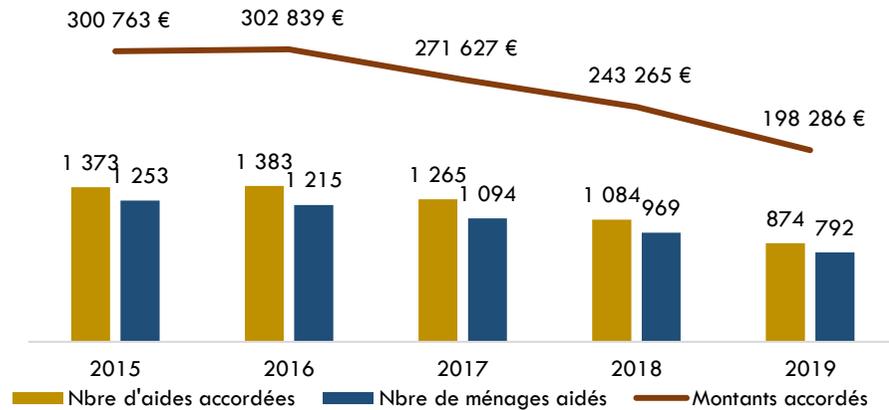
Source : Conseil Départemental du Cher



A l'inverse, le volet énergie est en nette diminution sur la période récente, avec une diminution de plus d'un tiers des montants octroyés et des ménages accompagnés.

Bilan du FSL - volet énergie - périmètre Bourges Plus

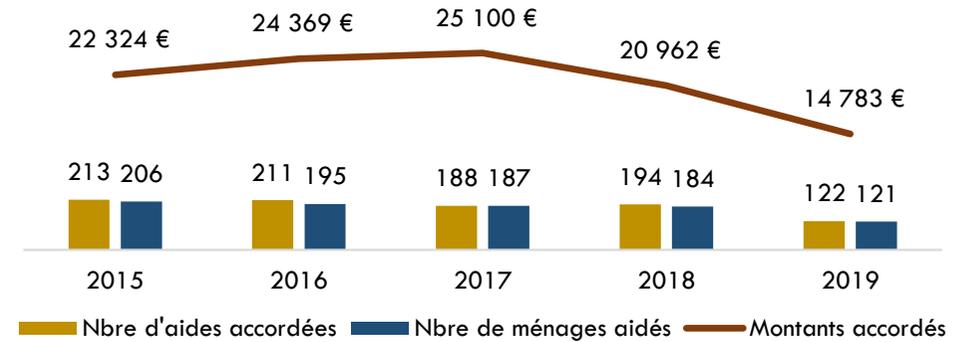
Source : Conseil Départemental du Cher



Enfin, le volet eau est aussi marqué par une dynamique de réduction des aides versées et des ménages accompagnés, il représente par ailleurs un volume financier nettement plus faible que les deux précédents postes.

Bilan du FSL - volet eau - périmètre Bourges Plus

Source : Conseil Départemental du Cher

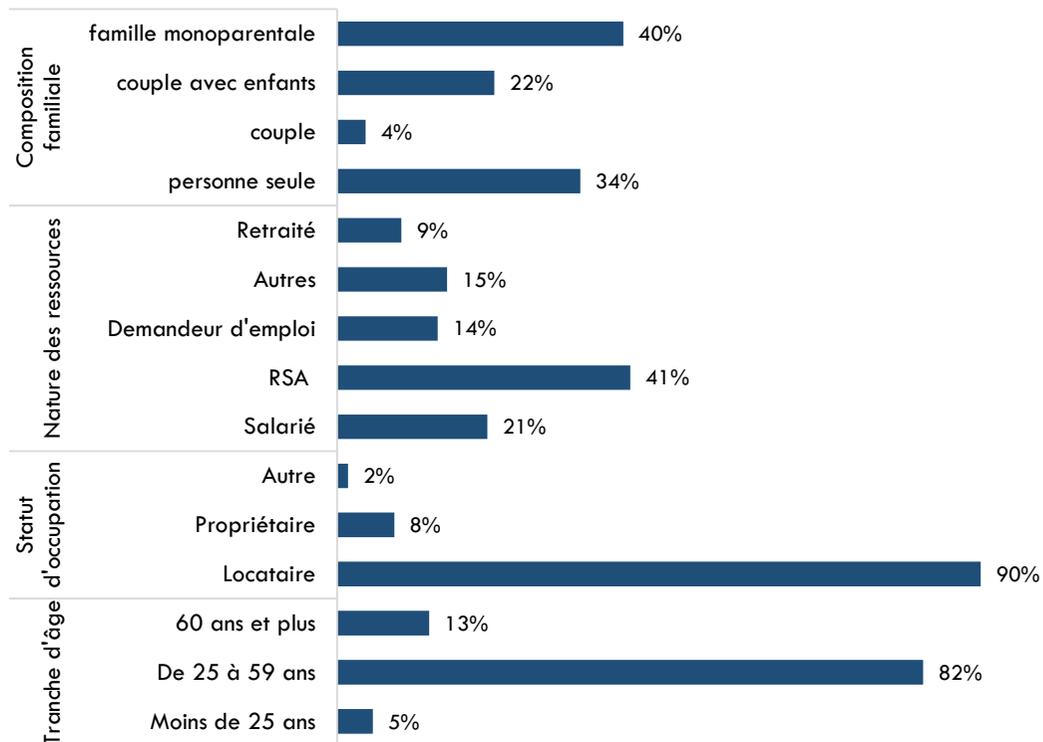


Les données relatives à la mobilisation du fonds mettent en évidence plusieurs facteurs favorisant la mobilisation du fonds :

- La composition familiale : les ménages d'une personne, ou d'une personne avec enfant(s) à charge (familles monoparentales) ont davantage recours au FSL
- La précarité économique : la majorité des demandeurs a des revenus issus du RSA ou d'autres prestations sociales.
- Les locataires sont nettement majoritaires
- Les jeunes et les personnes âgées sont plutôt sous-représentés.

Profil des ménages aidés dans le cadre du FSL en 2019

Source : Conseil Départemental du Cher



Conditions de logements des jeunes

a. État des lieux de la population jeune sur le territoire

17% de la population résidente sur Bourges Plus est âgée de 15 à 29 ans, soit 17 532 habitants en 2017. Leur poids et leur volume diminuent toutefois par rapport à 2012 où l'agglomération comptait 19 528 habitants de 15 à 29 ans, soit 19% de la population. Leur poids demeure relativement plus important qu'aux échelles départementales et régionales (respectivement 14 et 16%). Cette situation est à mettre en perspective avec le rôle joué par l'agglomération dans l'accès à une offre de formation et d'emploi.

On constate une relative autonomie dans le logement pour les jeunes berruyers, à mettre en relation avec la présence d'une population étudiante.

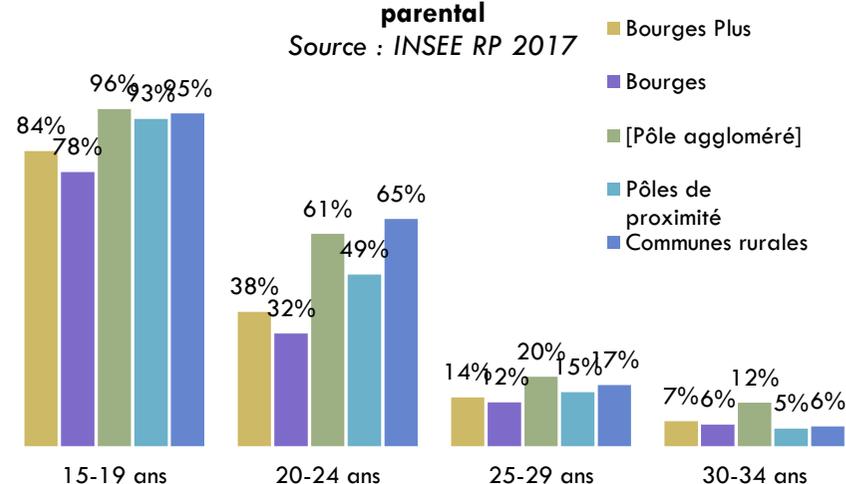
Seuls 1/3 des jeunes de 20-24 ans vivent au domicile familial à Bourges, contre plus de la moitié sur les autres communes. Cette situation tient en grande partie au fait qu'une part importante de cette catégorie d'âge est composée d'étudiants et de jeunes actifs, disposant d'un logement autonome hors de la cellule familiale.

Les jeunes autonomes dans leur logement s'orientent en majorité vers un appartement, le basculement ne s'opère qu'à partir de 25 ans.

Par ailleurs, les jeunes sont très régulièrement locataires d'un logement au sein du parc privé, et s'orientent peu vers le parc social, cela peut être lié à leur forte mobilité et à leur souhait de trouver des réponses immédiates, sans l'attente d'une commission d'attribution.

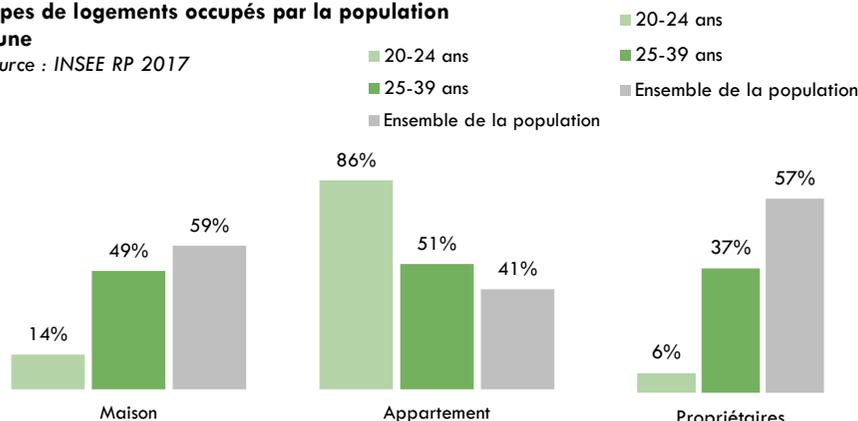
Part de la population jeune vivant au domicile parental

Source : INSEE RP 2017



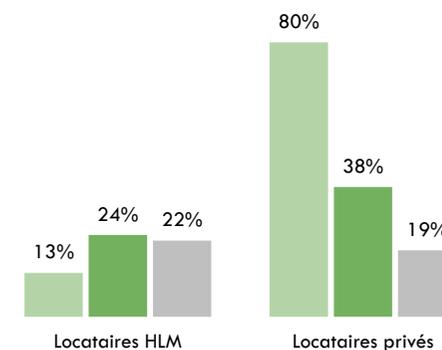
Types de logements occupés par la population jeune

Source : INSEE RP 2017



Statuts d'occupation de la population jeune

Source : INSEE RP 2017



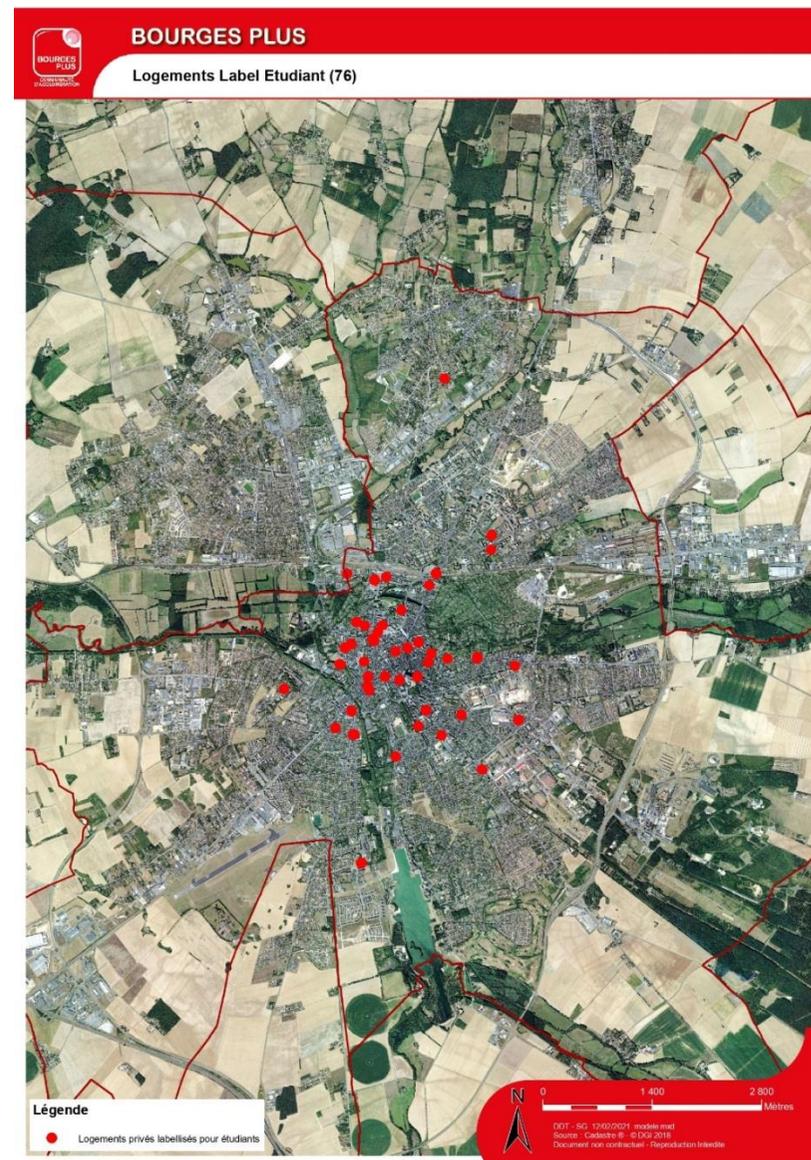
b. L'intervention publique en faveur des jeunes

Dans le cadre du CRST, la Région dispose d'une mesure « acquisition – réhabilitation de logements temporaires meublés pour un public jeune ». Cette mesure concerne les acquisitions-améliorations de logements locatifs meublés destinés à un public jeune en insertion professionnelle ou sociale portées par les communes ou EPCI (MO éligibles). Aucun projet n'a été identifié sur le territoire jusqu'à présent.

La Région anime une plateforme mettant en relation demande d'hébergement temporaire par des jeunes avec des propriétaires privés.

De son côté, Bourges Plus a pérennisé le **label logement étudiant**, et finance les diagnostics techniques préalables à la labellisation (8 000 € HT / an, marché attribué à Soliha). En 2021, ce sont donc 76 logements qui sont labellisés sur l'agglomération. Bourges Plus réalise un suivi des effectifs et de l'offre dédiée aux

étudiants.



c. **Le Foyer Jeunes Travailleurs Tivoli : une offre d'hébergement flexible et pratique**

D'une capacité de 128 places (95 logements), le FJT est situé sur la commune de Bourges. Cette résidence est accessible pour les 16 à 30 ans. Les logements sont meublés disponibles à l'hébergement mensuel, par alternance ou à la nuitée ; Ils disposent de sanitaires privatifs, la cuisine est collective. Le wifi est gratuit.

Le FJT Tivoli pour vocation d'accueillir des jeunes de tout profil sauf les étudiants. Son taux d'occupation est satisfaisant (entre 85 et 95%) sans pour autant être saturé. Il accueille parfois des alternants de l'INSA ou des internes (convention avec l'hôpital de Bourges). Par ailleurs, la relance de la dynamique de l'emploi sur Bourges et ses environs constitue un climat favorable à l'amélioration de la mixité au sein du FJT (jeunes travailleurs en plus des jeunes en insertion). L'entrée en FJT se fait sans garantie, la caution est versée sur plusieurs mois, elle est rendue à la sortie et permet au jeune constituer un capital pour louer un logement. Le dispositif VISALE peut être utilisé en sortie de FJT.

Pour la sortie d'hébergement le FJT travaille avec Assimo et le CODHAJ. Ces associations sont actives sur le territoire, notamment pour l'AVDL. Certaines sorties sont délicates à gérer notamment pour les jeunes psychologiquement fragiles en raison d'un manque de moyens humains et d'offre adaptée.



L'avis des opérateurs et de services de l'État (DDCSPP)

La 1^{ère} étape dans le parcours résidentiel : un cap parfois difficile à franchir

Le manque de petits logements rend difficile la première étape dans le parcours résidentiel de certains jeunes.

Les jeunes se tournent parfois vers le parc privé, celui-ci n'est pas toujours en très bon état et les charges sont importantes. Ils se retrouvent parfois chez des bailleurs peu scrupuleux (mais ils partent rapidement)

Les jeunes sont en attente de solutions immédiates et ne peuvent attendre la réponse d'une commission d'attribution.

	Surface	Loyer mensuel hors APL
Logement seul	12/14 m ²	320 €
	20 m ²	430 €
	30 m ²	470 €
Colocation	46 m ²	490 €
	60 m ²	510 €



La résidence Tivoli Initiatives,

Source : urhajcentre-valdeloire.org

d. Un territoire couvert par une offre en résidences étudiantes



Résidences étudiantes

Résidences existantes							
Résidence	Adresse	Propriétaire	Gestionnaire	Mise en service	Nombre et surface des logements	Nombre de lits	
1	Amaryllis	68 boulevard Lahitolle	FRANCE LOIRE	CROUS Orléans-Tours	2011	38 logements dont 28 T1 et 10 T1 Bis	48
2	Marie Curie	8 rue Maurice Roy	France Domaine	CROUS Orléans-Tours	2014	81 logements de type T1	81
3	Hôtel Dieu	11 rue du Pont Merlan	Val de Berry	CROUS Orléans-Tours	2000	74 logements dont 54 T1 et 20 T2	94
4	Les Gibjons	74 rue de Turly	CROUS Orléans-Tours	CROUS Orléans-Tours	1969	206 logements dont 104 studios 5 studios PMR et 92 chambres	206
5	Louis Mallet <i>Fermera au transfert de l'école à Lahitolle</i>	25 rue Louis Mallet	Val de Berry	Association du foyer Louis MALLET (CCI et OPH)	1991	119 studentes	119
6	Tivoli <i>Résidence Habitat Jeunes étudiants non prioritaires</i>	3 rue du Moulon	Val de Berry	Tivoli Initiatives	2010	6 chambres	6
TOTAL					524	554	

Résidences en projet				
Porteur du projet	Adresse	Gestionnaire	Nombre et surface des logements	
7	Axentia SA d'HLM <i>+ une 2^e résidence en projet</i>	ZAC Lahitolle	HSE	108 logements (T1) à terme x 2 = 216 Financement PLS
8	LP Promotion Fabrik	17 rue de la Salle d'Armes		174 logements (T1) aux loyers libres
9	Axentia SA d'HLM <i>Résidence jeunes actifs (10% d'étudiants)</i>	33 avenue Jean Jaurès	HSE	105 logements dont 10% étudiants > 10 Financement PLAI
10	Cactus Holding	45 avenue de la Pyrotechnie		24 logements (T1) aux loyers libres
TOTAL			424	
TOTAL À TERME (avec fermeture résidence Louis Mallet)			829	

Places d'internat		
Lycée	Adresse	Nombre de lits
11	Lycée Alain-Fournier <i>2 Classes Prépa</i>	50 rue Stéphane Mallarmé 77 lits pour étudiants
12	Lycée Pierre-Emile Martin <i>2 BTS</i>	1 avenue de Gionne Possibilité d'accueil des étudiants à l'internat

Direction du Développement Territorial de Bourges Plus - Mars 2021

L'offre de résidences étudiantes s'est progressivement étoffée sur la période récente pour atteindre un volume de 554 places réparties au sein de 6 résidences étudiantes existantes, sur plusieurs secteurs de Bourges (quartier Nord, Centre-ville, Rives d'Auron et Lahitolle).

De plus, 4 résidences sont en projets (424 places), dont 3 sur le secteur de Lahitolle, en lien avec le développement du campus. En parallèle, la résidence Louis Mallet va fermer. Ainsi, à terme, cette offre devrait atteindre 829 places.

Aujourd'hui, l'enjeu ne consiste plus tant à structurer une offre adaptée qu'à en assurer la bonne adéquation avec les besoins.

Ainsi, suite aux livraisons réalisées, il conviendra de suivre les taux de remplissage et, le cas échéant, la demande non satisfaite.

Les personnes âgées et personnes en situation de handicap

a. Des effectifs seniors qui progressent sur le territoire

	2012	2017	TCAM
Pop > 60 ans	27 897	30 260	1,6%
Pop > 75 ans	10 917	11 672	1,3%
Ensemble population	104 036	102 355	-0,3%

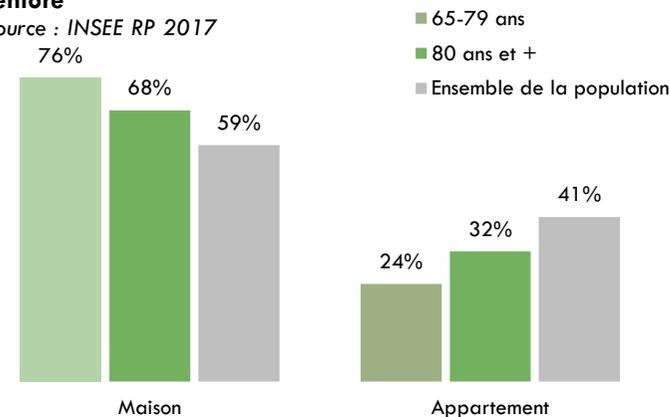
Tandis que la population a légèrement diminué sur la dernière période intercensitaire, les effectifs seniors ont augmenté. En effet, la population de plus de 60 ans a augmenté de 1,6% en moyenne par an, et celle de 75 ans et plus a augmenté de 1,3%.

Cette dynamique met en évidence un double phénomène de géronto-croissance (augmentation des effectifs) et de vieillissement de la population, avec un poids des seniors qui se renforce. Par ailleurs, il convient de préciser que **seules les catégories d'âges de plus de 60 ans voient leurs effectifs augmenter sur la période récente** (les populations plus jeunes voient leurs effectifs diminuer).

Par rapport à l'ensemble de la population, les ménages seniors occupent plus généralement une maison et sont plus fréquemment propriétaires de leur logement. Ils sont légèrement sous-représentés parmi les occupants du parc social et leur poids est deux fois plus faible parmi les locataires du parc privé.

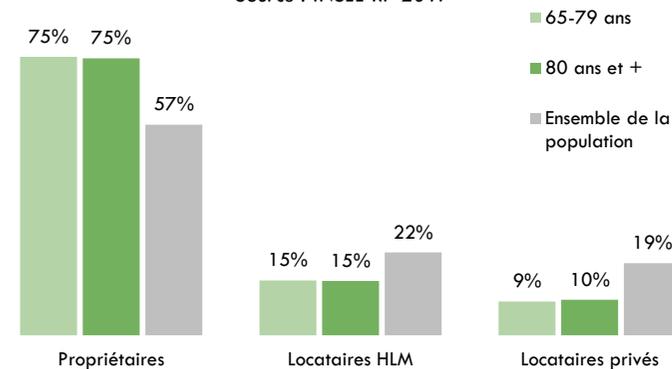
Types de logements occupés par la population sénior

Source : INSEE RP 2017



Statuts d'occupation de la population sénior

Source : INSEE RP 2017



b. La demande de logements sociaux chez les personnes âgées

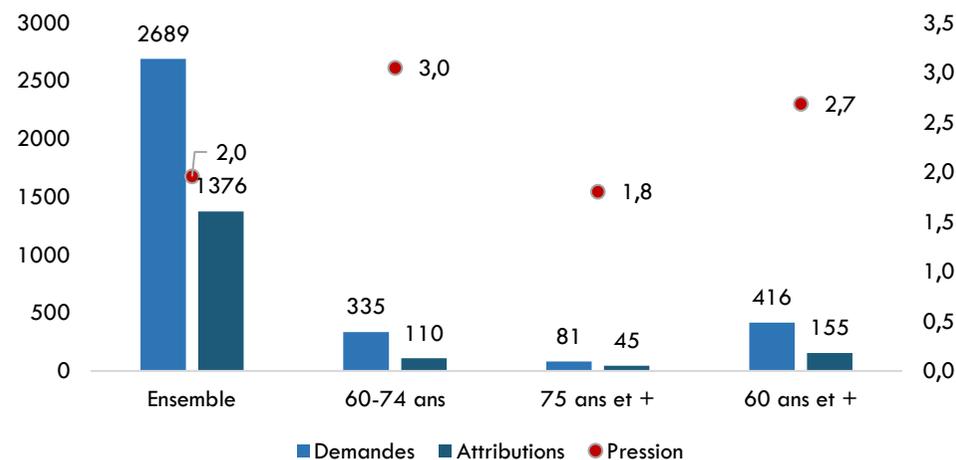
L'âge n'est pas un facteur facilitant l'attribution d'un logement social. En effet, parmi les demandeurs de logement social, 416 ont 60 ans ou plus, soit 15% des demandes de logement social effectuées à Bourges Plus. 155 ménages de plus de 60 ans se sont vu attribuer un logement, soit une moyenne de 2,7 demandes par attribution, un ratio supérieur à l'ensemble de la population.

Cette situation peut s'expliquer par une multitude de facteurs :

- Manque de logements adaptés à la perte d'autonomie.
- Une exigence supérieure de la part de ce public qui est pour partie déjà logé au sein du parc locatif social.

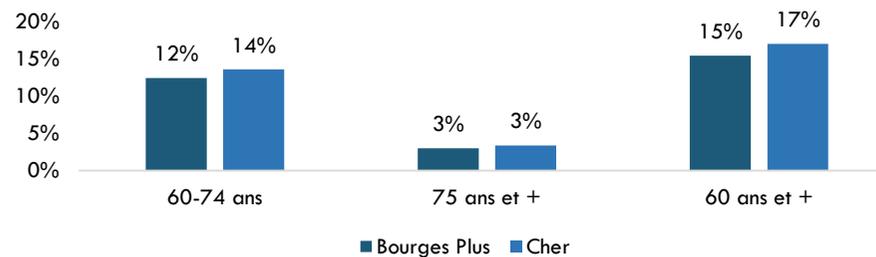
Pression sur la demande pour les ménages seniors

Source : SNE 2018



Demande émanant des seniors

Source : SNE 2018



c. La mobilisation du Programme d'Intérêt Général - Maintien à Domicile

115 dossiers ont été financés dans ce cadre sur le territoire de Bourges Plus. 60% des demandeurs ont plus de 70 ans. Le montant global des subventions sollicitées auprès de l'ensemble des financeurs représente 815 101 € soit un montant moyen de **7 085 € de subvention par dossier**.

Source : Conseil Départemental du Cher

d. Les structures d'hébergement à destination des séniors : des besoins relativement bien couverts

	France métro.	Centre-Val de Loire	Cher	Bourges Plus
Taux d'équipement en places dans les structures non EHPAD pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus	25,5	17,5	23,1	24,4
Taux d'équipement en places dans les EHPADs pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus	101,4	108,4	113	122,3

Le territoire est relativement bien doté en équipements dédiés aux personnes âgées compte-tenu des effectifs actuels, avec des taux supérieurs aux échelles de comparaison.

Toutefois, la hausse des effectifs seniors, tout comme l'évolution des demandes, qui s'orientent notamment vers des besoins en résidence de plus petite taille, au sein des villages, pourraient conduire à des besoins supplémentaires.

Le développement de petites unités est porté par plusieurs municipalités qui cherchent à maintenir leurs aînés sur leur commune de résidence.

Enfin, il convient de noter que plusieurs sociétés privées ont identifié Bourges Plus comme un secteur porteur pour le développement de résidences services, laissant craindre à une spécialisation de l'offre vers des produits hauts-de-gamme (ne couvrant donc qu'une partie des besoins), mais aussi à une saturation future de l'offre sur ce segment.

Structure	Commune	Nombre de places
EHPAD Antoine Moreau	Bourges	65
EHPAD Clos des Benedictins	Bourges	130
EHPAD du Val D'auron	Bourges	63
EHPAD Korian Villa du printemps	Bourges	90
EHPAD Les Amandiers	Bourges	60
EHPAD Les Fioretti	Bourges	79
EHPAD Les Résidences De Bellevue	Bourges	547
EHPAD Taillegrain	Bourges	151
USLD Du CH Jacques Coeur De Bourges	Bourges	18
EHPAD Le Rayon De Soleil	Mehun Sur Yevre	142
EHPAD Les Terrasses De Bellevue	St Doulchard	82
		1427

Structure	Commune	Nombre de places
Résidence Autonomie Bailly	BOURGES	46
Résidence Autonomie Guilbeau	BOURGES	55
Résidence Autonomie Hector Bernard	ST DOULCHARD	80
Résidence Autonomie Louis Raynal	BOURGES	49
Résidence Ladapt Gite Et Amitie	BOURGES	55
		285

e. L'offre d'hébergement à destination des personnes en situation de handicap

Les structures d'hébergement des personnes handicapées (Données 2019)

Nom et type d'établissement	Commune	Places d'hébergement pour personne adulte handicapée (moteur et/ou intellectuelle)
Institut d'Éducation Motrice	Trouy	54
Institut Médicoéducatif du GEDHIF	Bourges	55
Institut Médicoéducatif Barbès PEP 18	Bourges	85
Foyer d'Accueil Médicalisé du Val d'Yèvre	Saint-Doulchard	23
Maison d'Accueil Spécialisé	Saint-Doulchard	17
TOTAL		234

L'offre d'hébergement à destination des personnes adultes en situation de handicap est constituée de 5 unités représentant un volume total de 234 places.

Au-delà de cette offre dédiée, la Région finance des projets d'habitat inclusif (convention Région / département pour la réalisation de micro-structures favorisant l'autonomie dans le logement, et intégrant des services paramédicaux).

Les porteurs de projet se positionnent sur la réalisation de produits destinés aux personnes âgées / publics handicapés.



30 260 habitants du territoire ont 60 ans ou plus, 11 672 habitants ont 75 ans ou plus. Ces effectifs progressent rapidement.

1 427 places en EHPAD, 285 places en résidence autonomie

104 places en hébergement d'urgence généraliste

187 places en hébergement d'urgence asile

189 places en Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile

57 places en CHRS

67 places en structure d'hébergement / insertion, 50 places en projet



4 aires d'accueil (59 places) et une aire de grands passages



554 places en résidence étudiante, 4 projets en cours, 829 places seront disponibles à terme ;

128 places en FJY

76 logements labellisés étudiants.



234 Places d'hébergement pour personne adulte handicapée

Constats	Enjeux
<p>Une offre d'accueil suffisante en volumes pour les Gens du Voyage, mais une partie de l'offre est inadaptée aux besoins et des familles souhaitent s'installer durablement sur le territoire</p> <p>En matière d'hébergement des publics précaires et en difficulté, l'offre d'insertion est structurée entre hébergement et logements passerelle</p> <p>Des effectifs seniors qui augmentent, une offre d'hébergement qui s'étoffe sur des produits hauts-de-gamme</p> <p>Une absence de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes en situation de handicap</p> <p>Des réponses satisfaisantes pour les jeunes et étudiants, aussi bien en résidences dédiées que par la labellisation d'une offre dans le parc privé, mais des besoins d'accompagnement vers le logement autonome pour les jeunes en insertion</p>	<p>Face à l'inadaptation d'une partie de l'offre pour les Gens du voyage, réhabiliter les aires et proposer une offre d'habitat adapté</p> <p>Face aux difficultés de sortie de l'hébergement, renforcer l'offre en logements accompagnés</p> <p>Face à l'augmentation des effectifs seniors, diversifier les réponses en logements adaptés, notamment vers le segment abordable</p> <p>Face à la difficulté de recenser l'offre accessible pour les personnes en situation de handicap et d'estimer les besoins, engager la démarche en lien avec la Commission Intercommunale d'Accessibilité</p> <p>Face aux difficultés que peuvent rencontrer certains jeunes dans le démarrage de leur parcours résidentiel, renforcer l'accompagnement et la mobilisation d'une offre adaptée</p>